

FIJACION Y TRASLADO
Rad-7600131030052020013000

A las 7:00 a.m., de hoy 22/09/2021 , fijé en lugar público de la secretaria del juzgado y por el término de 1 día, la lista con la constancia a que se contrae el inciso 2º del artículo 110 del Código General del Proceso.

A las 7:00 a.m., del día siguiente al de esta fijación empiezan a correr a la parte demandada, en Secretaria, los tres (3) días de término de traslado de las excepciones de fondo propuestas

CARLOS FERNANDO REBELLÓN DELGADO
Secretario

SEÑOR
JUEZ NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
E. S. D.

Asunto: Contestación de la demanda
Referencia: 2020-130
Demandante: Jorge Alexander Grisales Montoya
Demandado: Carolina Rayo Usme

ISRAEL LLOP VALL, abogado en ejercicio identificado personal y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, obrando como apoderado de la Señora CAROLINA RAYO USME, titular de la cédula de ciudadanía n° 66.981.546, mayor y vecino de Estados Unidos, por medio del presente escrito me permito **CONTESTAR LA DEMANDA** instaurada por el Señor Jorge Alexander Grisales Montoya, con base en los hechos que seguidamente expongo, oponiéndome a todas las pretensiones de la parte actora.

EN RELACION CON LOS HECHOS

Primero. Parcialmente cierto el correlativo de la demanda, con matizaciones, ya que el demandante es titular registral del 50% del inmueble, pero no es propietario del mismo por las razones que van a exponerse a continuación.

Segundo. Jairo Ortiz Alvear adquirió el 1 de septiembre de 2.000 la propiedad del inmueble controvertido en compañía de mi poderdante, por mitades indivisas con una cuota de participación del 50% cada uno de ellos.

Tercero. En el año 2016 varias deudas acuciaban a Jairo ortiz Alvear, entre ellas la que finalmente dio lugar a la adjudicación en remate de la cuota de propiedad de la que era titular y hoy lo es el actor, a los señores Carlos Orlando Maya Rodríguez y Mercedes Córdoba de Maya mediante Auto de 13 de julio de 2016 del Juzgado Primero de Ejecución Civil de Cali.

Cuarto. A efectos de recuperar la propiedad, en cuanto al 50%, Jairo Ortiz Alvear suscribió con los señores Maya y Córdoba contrato de promesa de compraventa autenticado

el 15 de marzo de 2017 en la Notaría 21 del Círculo de Cali, por la suma de cuarenta y ocho millones (\$48.000.000) de pesos, que serían satisfechos del siguiente modo:

- Cuarenta millones doscientos mil pesos (\$40.200.000) se consignarían en la cuenta de ahorros n° 210-456-191-17 del Banco Caja Social, de que era titular Carlos Orlando Maya.
- Siete millones ochocientos mil (\$7.800.000) pesos en la cuenta de ahorros n° 60541568941 titularidad de Alexander Coral Ramos.

Quinto. Para hacer frente y saldar las deudas antes mencionadas y poder recuperar la propiedad, y dada la estrecha relación de amistad que mantenían el señor Ortiz y el señor Grisales, el segundo prestó al primero la suma de CIENTO CINCUENTA MILLONES OCHOCIENTOS MIL (\$150'800.000) pesos.

Sexto. Para garantizar esta obligación, ambos convinieron por escrito el 4 de abril de 2017 que ese 50% de la propiedad quedaría temporalmente en la escritura de compraventa a nombre de Jorge Alexander Grisales, y que tan pronto Jairo Ortiz saldara la deuda que mantenía con él, la propiedad le sería devuelta.

Séptimo. El 22 de mayo de 2017, Jairo Ortiz Alvear vendió un inmueble ubicado en la urbanización "el Rincón de la Flora" de Cali, con número de matrícula inmobiliaria 370-294973, a la entidad BANCO BILVAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., por el precio de TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES (\$344.000.000) de pesos, mediante escritura pública de compraventa n° 1.453 de la Notaría Quinta del Círculo de Cali.

Se pactó en el citado instrumento que la forma de pago del precio sería la siguiente:

- OCHENTA Y SEIS MILLONES (\$86.000.000) de pesos en metálico efectivo que el vendedor, el señor Ortiz, reconocía haber recibido con anterioridad a dicho acto, como canon extra.
- TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES (\$344.000.000) de pesos, suma total que el comprador pagaría al vendedor.

La vivienda quedó a nombre de la entidad bancaria, si bien se entregó a título de leasing a la sociedad WIRELESS COMUNICACIONES S.A.S., representada por en ese acto por la señora Stella Zorrilla Delgado, identificada con cédula de ciudadanía n° 31.389.343 de Buenaventura, en virtud de poder especial otorgado por la representante legal suplente de la compañía, Adriana Trujillo Santana. La señora Stella fue testigo de la presión ejercida por el demandado sobre el señor Jairo Ortiz, y cómo conminaba a todos los intervinientes en el negocio para ultimarlos cuanto antes.

Octavo. Previamente, y como quiera que Jairo Ortiz debía viajar con premura a Estados Unidos, el 19 de mayo de 2019 otorgó a favor del hoy demandante, y en relación con la compraventa mencionada, poder especial con las siguientes facultades:

- a) Firmar la escritura de compraventa con el BBVA (escritura que finalmente alcanzó a firmar personalmente Jairo Ortiz).
- b) Recibir el precio total de la venta; desglosado de la siguiente manera:
 1. Cuarenta y ocho millones de pesos (\$48.000.000) a favor de Carlos Orlando Maya.

2. Cincuenta y tres millones doscientos cuarenta siete mil sesenta y ocho pesos (\$53.247,068), a favor de María Myriam Montoya Carvajal.
3. Cincuenta y tres millones setecientos cincuenta y dos mil novecientos treinta y dos pesos (\$53.752.932), a favor de María Elena Ortiz Alvear.
4. **Ciento ochenta y nueve millones pesos (\$189.000.000) a favor del mismo Jorge Alexander Grisales Montoya.**

Noveno. En consecuencia, como el demandante recibió estos ciento ochenta y nueve millones de pesos, quedó saldada la deuda que Jairo Ortiz mantenía con él, cobrando plenamente vigencia su obligación de reintegrar a aquel el 50% de la propiedad del inmueble objeto de esta *litis*.

Décimo, que se corresponde con el **segundo de la demanda**. Totalmente cierto.

Décimo Primero, que se corresponde con el **tercero de la demanda**. Cierta la existencia de la actuación referida, y la existencia de la escritura pública n° 1.444 de 7 de julio de 2017 de la Notaría 14 del Círculo de Cali. En cuanto a la adquisición real y efectiva del 50% del inmueble, nos remitimos a lo expuesto en los Hechos precedentes.

Décimo Segundo, que se corresponde con el **cuarto de la demanda**. Cierto en parte, por las manifestaciones anteriormente efectuadas, las cuales se dan por reproducidas por razones de economía procesal. Cabe añadir que es una afirmación infundada del demandante, quien pretende bajo un falso juicio de convicción hacer creer al Despacho que es el verdadero propietario del 50% del inmueble.

Décimo Tercero, que se corresponde con el **quinto de la demanda**. Totalmente falso y se aclara: Jairo Ortiz Alvear tiene fijado su domicilio en la propiedad desde el año 2006, donde viene residiendo pacífica e ininterrumpidamente, de manera que jamás ha existido controversia o diferencia alguna sobre el uso y goce del inmueble.

Décimo Cuarto, que se corresponde con el **sexto de la demanda**. Cierto, si bien no procede decretar división material o jurídica en el caso que nos ocupa.

Décimo Quinto, que se corresponde con el **séptimo de la demanda**. Cierto, aunque el avalúo es deficiente, no sólo por ser inferior al precio de mercado, sino por haber transcurrido dos años desde su emisión, por lo que, de prosperar la demanda, deberá efectuarse un nuevo avalúo.

Décimo Sexto, que se corresponde con el **octavo de la demanda**. No objetamos nada al hecho de que el avalúo fue realizado en la forma referida en la demanda, ni al hecho de la imposibilidad de la división material. No así en cuanto al avalúo al hallarnos ante un valor desfasado al haberse tasado el inmueble hace ya DOS AÑOS. Pero a ello, de todos modos, nos referiremos en el siguiente Hecho.

Décimo Séptimo, que se corresponde con el **noveno de la demanda**. No es cierto, el avalúo perdió vigencia con anterioridad a la radicación de la demanda. Teniendo fecha de 24 de abril de 2019, perdió vigencia el 23 de abril de 2020 al no estar en presencia de un término procesal sino civil. No obstante, dado que los términos judiciales estuvieron suspendidos entre el 16 de abril y el 30 de junio de 2020 a consecuencia de la pandemia ocasionada por el Covid-19, reanudándose el 1 de julio, dicho informe tendría validez hasta el 9 de agosto de dicho año.

Así lo dispone el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de 8 de marzo de 2000 y el artículo 19 del Decreto 1420 de 24 de junio de 1998 del Ministerio de Desarrollo Económico, y lo contempla el mismo avalúo en su página 18 (Anexo 4 de la demanda).

A LAS PRETENSIONES

Por lo anterior me opongo a todas y cada una de las pretensiones, ya que no procede ni el valúo, ni el remate, ni sentencia aprobatoria y de distribución del precio entre las partes, pues el demandante carece de causa para obtener a su favor todas y cada una de las pretensiones de la demanda.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

Me permito proponer en nombre de mi representado, las excepciones de mérito de "enriquecimiento sin causa, abuso del derecho, y la innominada", las cuales procedo a fundamentar de la siguiente forma.

ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA.

Por cuanto el demandante figura como propietario en común y proindiviso sin haber dado ninguna contraprestación onerosa y económica, como se demostrará con las pruebas documentales y de otra naturaleza que se aportaran en este escrito de contestación, excepciones de mérito y oposición a la demanda.

De prosperar la pretensión de la demanda, el actor se vería enriquecido sin justa causa con la mitad del precio de remate del inmueble, puesto que Jairo Ortiz Alvear ya canceló justa, debida y adecuadamente el importe del préstamo que recibió de aquel, conforme a lo relatado en los Hechos de la demanda, y que damos por reproducidos para no incurrir en tediosas reiteraciones. Es decir, y sintetizando: Jorge Alexander Grisales prestó a Jairo Ortiz Alvear la suma de ciento cincuenta millones ochocientos mil pesos para hacer frente a sus deudas, mutuo que garantizó realmente colocando el 50% de la propiedad del inmueble controvertido en cabeza del demandante, con la obligación de éste de revolver al señor Ortiz su propiedad cuando le cancelase el total del mutuo. Esta cancelación tuvo lugar con parte del producto de la venta de la propiedad ubicada en "el Rincón de la Flora" de Cali, en concreto pagando al señor Grisales la suma de ciento ochenta y nueve millones de pesos.

Por motivos de diversa índole, Jairo Ortiz aún no ha hecho valer su derecho de reintegro y recuperación de la propiedad frente a Jorge Alexander Grisales, pero ello no significa que éste

quede exonerado de tal obligación. Lo que no es de recibo, y no puede contribuir a ello el Despacho, es que pretenda lucrarse con el remate del inmueble a costa de mi poderdante y del señor Ortiz, en particular con al menos trescientos cincuenta y dos millones novecientos treinta y seis mil pesos, que es la mitad del valor dado por el avalúo anexado a la demanda.

El enriquecimiento sin causa es un Principio General de Derecho que prohíbe incrementar el patrimonio sin razón justificada, prohibición que tiene soporte en el artículo 8 de la ley 153 de 1887. De esta manera, el origen de la figura ha sido doctrinario y jurisprudencial, pues, como puede verse, la norma no contempla de manera expresa la institución, pero han sido estas otras fuentes del Derecho quienes han formulado la regla, tal como se conoce hoy en día.

Según la doctrina y la jurisprudencia son varios los requisitos para que se pueda aplicar la teoría del enriquecimiento sin causa como fuente de las obligaciones: i) el enriquecimiento de un patrimonio, ii) un empobrecimiento correlativo de otro patrimonio, iii) que tal situación de desequilibrio adolezca de causa jurídica, esto es que no se origine en ninguno de los eventos establecidos en el artículo 1494 del C.C., y iv) como consecuencia de lo anterior, se debe carecer de cualquier acción para reclamar dicha reparación patrimonial.

De otro lado, el requisito de ausencia de causa, como elemento para la configuración de la institución del enriquecimiento sin causa, hace referencia a la ausencia de derecho del demandado para conservar el incremento en su patrimonio. Existe norma sustancial que establece que nadie podrá enriquecerse sin justa causa a expensas de otro, consagrada expresamente en el artículo 831 del Código de Comercio, disposición aplicable de forma directa –ni siquiera de manera supletoria o subsidiaria– en materia civil. El enriquecimiento sin causa encuentra su fundamento y núcleo esencial en el postulado de la buena fe enunciado en el artículo 83 de la Carta Política, según el cual *las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe*.

Las anteriores razones llevan a señalar que el enriquecimiento sin justa causa puede ser invocado cuando se den los presupuestos para su configuración y, por consiguiente, la respectiva parte no cuente con una fuente autónoma y definida para reclamar el cumplimiento de una determinada obligación compensatoria. La teoría del enriquecimiento sin causa en sí misma, supone simplemente el rebalanceo de los traslados patrimoniales injustificados, cuando no existe otro medio jurídico para solicitarlo. Entonces, el Juez valorará cada situación en concreto para establecer si bajo las correspondientes premisas, hay lugar al reconocimiento del enriquecimiento sin causa o, si por el contrario, la conducta desplegada por el particular transgrede el ordenamiento jurídico, en tal magnitud, que su comportamiento fue el directo desencadenante del éxodo patrimonial; situación en la que ese detrimento estaría justificado dada la conducta desplegada por el sujeto de derecho privado.

EXCEPCIÓN DE ABUSO DEL DERECHO.

Causa espanto la habilidad con que el accionante pretende sacar a remate el inmueble, en forma habilidosa y disfrazada, además de temeraria, pues quiere obtener un provecho que no le corresponde dado que está obligado a reintegrar a Jairo Ortiz Alvear el 50% del mismo. Mal podría la Justicia colombiana proteger su habilidad y artimañas, para menoscabar el patrimonio económico de mi representada y del señor Ortiz.

A mayor abundamiento, de ejercer Jairo Ortiz su derecho a que el aquí demandante le reintegre su propiedad, teniendo conocimiento este causídico de que así piensa proceder, de estimar el Despacho las pretensiones del actor y acordar el remate del inmueble, se privaría al señor Ortiz de su derecho a dicha recuperación.

LA INNOMINADA

Ruego declarar probada cualquier circunstancia adicional que se acredite dentro del periodo probatorio y que justifique la exoneración de responsabilidad, siempre con respeto al principio de congruencia.

Sírvase pues señor Juez declarar probada las excepciones propuestas, y condenar en costas al demandante; por eso quien demanda la intervención de la jurisdicción para el arreglo de los conflictos surgidos con sus conciudadanos, ha de obrar siempre sin temeridad, tanto en sus pretensiones como en el ejercicio de sus derechos procesales y, además debe proceder con lealtad y buena fe, según lo impera el Art. 79 del Estatuto de Enjuiciamiento Civil.

A LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO

Es aplicable el artículo 1.524 del Código civil, siendo ciertos, pero inaplicables a este caso, los fundamentos jurídicos esgrimidos en la demanda.

AL PROCEDIMIENTO

Se trata de un proceso declarativo especial, procedimiento regulado no en el artículo 405 sino en los artículos 406 y ss. del Código General del Proceso.

COMPETENCIA Y CUANTÍA

Ciertamente es Usted competente, Señor Juez, por la ubicación del inmueble y por la cuantía. Respecto a esta última, me opongo a la cuantificación de la misma a la luz del numeral 4 del artículo 26 de la Ley 1564 de 2012, que establece que *“en los procesos divisorios que versen sobre **bienes inmuebles** por el **valor del avalúo catastral** y cuando versen sobre bienes muebles por el valor de los bienes objeto de la partición o venta.”*

No es correcta la cuantía fijada en la demanda, sino que debe ser la de DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES (\$233.424.000) de pesos, a tenor del certificado predial anexo junto con la demanda, no procediendo tener como cuantía el valor comercial estimado de setecientos cinco millones ochocientos setenta y dos pesos (\$705.872.000) conforme al dictamen pericial. Así lo dispone el numeral 4 del artículo 26 de la Ley 1564 de 2012.

PRUEBAS

En ejercicio del derecho de defensa y contradicción, estaremos atentos a participar en la práctica de las que sean decretadas por el Despacho, siendo menester manifestar nuestra **oposición y solicitud de exclusión** del siguiente material probatorio aportado por la parte actora, por los motivos expuestos en los Hechos 15 a 16 de esta contestación:

4. *Avaluó- realizado por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y EL VALLE DEL CAUCA, donde avalúa el estado del inmueble, características y valor comercial.*
5. *Aclaración de avalúo comercial fue el día 20 de junio de 2019.*
6. *Aclaración de avalúo comercial del 28 de julio de 2020 (no se puede dividir)*

MEDIOS DE PRUEBA APORTADOS COMO ANEXOS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

1. Promesa de compraventa autenticado el 15 de marzo de 2017 en la Notaría 21 del Círculo de Cali
2. Certificación de 4 de abril de 2017.
3. Poder especial otorgado el 19 de mayo de 2019 por Jairo Ortiz Alvear a favor de Jorge Alexander Grisales Montoya en la Notaría Cuarta de Cali.
4. Escritura pública de compraventa n° 1.453 de la Notaría Quinta del Círculo de Cali de fecha 22 de mayo de 2017.

MEDIOS DE PRUEBA SOLICITADOS:

5. Interrogatorio del demandante
6. Declaración en calidad de testigos de las siguientes personas:
 - 6.1 Jairo Ortiz Alvear. Corregimiento "la Buitrera", Cali. Celular 3106316759 y correo electrónico jarquitecto95@gmail.com, a fin de que declare sobre los hechos Segundo a Décimo Tercero de la contestación.
 - 6.2 Stella Zorrilla Delgado, Carrera 83a #20-20, Cali. Celular 3187082090. Correo electrónico adriana.trujillo@wirelesscomunicaciones.net, a fin de que declare sobre los Hechos Séptimo y Octavo de la contestación.
 - 6.3 Carlos Orlando Maya Rodríguez, celular 3103249679, correo electrónico ip@tmtamayo.com y consultas@tmtamayo.net, a fin de que declare sobre los Hechos Tercero a Sexto, y Décimo Tercero de la contestación.
 - 6.4 Mercedes Córdoba de Maya, celular 3235996416. Desconociendo su dirección electrónica, se solicita sea notificada inicialmente a través del correo electrónico de su esposo el señor Carlos Orlando Maya Rodríguez, a fin de que declare sobre los Hechos Tercero a Sexto, y Décimo Tercero de la contestación.
7. Ordéñese al demandante que acredite documentalmente:
 - 7.1 La procedencia de la suma de CIENTO CINCUENTA MILLONES OCHOCIENTOS MIL (\$150'800.000) pesos prestada a Jairo Ortiz Alvear, conforme al certificado de 4 de abril de 2017.
 - 7.2 El destino dado a los CIENTO OCHENTA Y NUEVE MILLONES (\$189.000.000) de pesos recibidos por la venta, el 22 de mayo de 2017 en la Notaría 5 de Cali, del inmueble ubicado en la urbanización "el Rincón de la Flora" de Cali, con número de matrícula inmobiliaria 370-294973, entonces propiedad de Jairo Ortiz Alvear.

8. Ordénese a la entidad bancaria “BBVA COLOMBIA”, con dirección en Cali, CALLE 12 No. 4-79 (Edificio Otero), para que a través de la señora Gilma Cristina Maya Vargas o quien haga sus veces, proporcione al Despacho copia de los soportes documentales (cheques, transferencias...) de los pagos que efectuó con ocasión de la compra de la vivienda ubicada en la urbanización “el Rincón de la Flora” de Cali, con número de matrícula inmobiliaria 370-294973, mediante escritura pública de compraventa nº 1.453 de la Notaría Quinta del Círculo de Cali, en la que la señora Maya intervino en virtud de poder especial que le fue conferido mediante escritura pública número 5.351 de 27 de julio de 2011 de la Notaría 72 de Bogotá D.C.
9. Las que el juzgado ordene de oficio o considere procedentes para el esclarecimiento de la verdad.

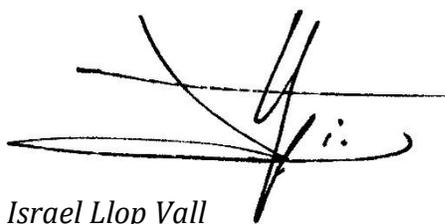
ANEXOS

Los mencionados como medios de prueba aportados, y poder a mi favor.

NOTIFICACIONES

- Carolina Rayo Usme en 8438 Norwood Dr., Millersville, MD 21108, United States, celular +1 (240) 444-9697, correo electrónico rayocarolina@yahoo.com
- Este apoderado en e-mail: israel-llop@unilibre.edu.co
- El demandante y su apoderado en las direcciones aportadas en la demanda principal.

Del Señor Juez, Atentamente,



Israel Llop Vall
 C.E. 471.814
 T.P. 301.629 C.S.J.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA 370-2923377

En el presente escrito **CARLOS ORLANDO MAYA y MERCEDES CORDOBA DE MAYA** mayores de edad, vecinos de Cali, identificado con la cedula de ciudadanía número 17.117.818 y 41.562.470 respectivamente, hábiles para contratar y obligarse, obrando en su nombre, y quien en adelante se denominarán los **PROMITENTES VENDEDORES**, por una parte y por la otra **JAIRO ORTIZ ALVEAR**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cedula de ciudadanía numero 16.664.004, obrando en su nombre y quien para efectos de este contrato se denominara EL **PROMITENTE COMPRADOR**; se ha celebrado EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, que se rige por las siguientes clausulas: -----
PRIMERA: LOS PROMITENTES VENDEDORES se obligan a vender y EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a comprar, el dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: EL TOTAL DEL PORCENTAJE QUE LES PERTENECE DE UN LOTE DE TERRENO CON SU CORRESPONDIENTE CASA DE HABITACION UBICADA en el corregimiento La Buitrera-Cali. Con un área de 1.186.000 metros cuadrados, cuyos linderos son: NORTE : Con propiedad que es o fue de la señora Yolanda Cecilia Vidal Ovalle de Álzate; SUR: Con que es o fue de propiedad Vidal Bravo, camino al medio; ORIENTE: Con lote que es o fue de propiedad de Yolanda Ovalle de Álzate; OCCIDENTE: Con propiedad que es o fue de Yolanda Ovalle de Álzate. Inmueble que le corresponde el folio de matrícula inmobiliarja número 370-292377 , con ficha catastral Y001523800-93.

SEGUNDA.- No obstante, la mención de la cabida y linderos el inmueble prometido en venta se hace como cuerpo cierto.

TERCERA: TRADICION.- Que los **PROMITENTES VENDEDORES** garantizan al **PROMITENTE COMPRADOR** que el cincuenta por ciento (50%) del inmueble prometido en venta, es de su exclusiva propiedad por no haberlo enajenado antes a nadie y haberlo adquirido en su estado civil actual, porcentaje del bien adquirido mediante adjudicación en remate judicial efectuado por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecuciones de Cali, según Acta n. 022 el día 15 de junio 2016, inscrita en la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali bajo el folio de matrícula inmobiliaria 370-292377, quedando los **PROMITENTES VENDEDORES** con el 50% de la propiedad.

CUARTA: El precio del inmueble que promete en venta mediante este contrato es la suma de **CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$48.000.000,00) MONEDA CORRIENTE, sin ningún tipo de retención**, los cuales serán cancelados por el **PROMITENTE COMPRADOR**, así: Consignación a la cuenta de ahorros n. 240-456-191-17 del Banco Caja Social, a nombre de Carlos Orlando Maya la suma de **CUARENTA MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$40.200.000) y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS (\$7.800.000,00)** a la cuenta de ahorros n. 60541568941 del Banco Bancolombia a nombre de Alexander Coral Ramos, valores que serán consignados antes del día y hora de la firma de escritura de compraventa, o en su defecto, dos (2) cheques de gerencia por iguales valores y beneficiarios antes descritos.



Parágrafo: El valor a reportar en la escritura pública, será el menor posible permitido por la ley, para reducir los costos notariales e impuestos.

SEXTA: Plazo.- LOS PROMITENTES, se obligan a suscribir la escritura pública de compraventa con la cual se da cumplimiento al presente contrato, **EL DÍA Jueves 27 de abril de 2017, en la NOTARÍA 14 del Círculo de Cali, a las 3:00 P.M.** o ANTES DE COMUN ACUERDO ENTRE LAS PARTES, para lo cual se presentará a la notaria los respectivos documentos de identificación y los respectivos paz y salvos por parte del PROMITENTE COMPRADOR, que exige la ley para el otorgamiento de la escritura pública, como más adelante se explicará.

SÉPTIMA: PRORROGA.- Solo se entenderá prorrogado el termino para el cumplimiento de las obligaciones bilaterales que adquieren por este contrato cuando así se acuerde por estas, mediante nota escrita al pie de este documento, siquiera con CUARENTA Y OCHO (48) horas de anticipación a la inicial del día señalado para el otorgamiento de la escritura pública correspondiente.

OCTAVA: Gastos notariales, registro e impuestos. Los gastos notariales que se ocasionen con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, al igual que impuestos por venta o Retención a la Fuente, boleta fiscal y el registro de la escritura pública ante la Oficina de Instrumentos Públicos será por cuenta del **PROMITENTE COMPRADOR.** De igual manera, todos los impuestos tales como valorización, predial, servicios públicos a la fecha que estén en mora, serán cancelados por el **PROMITENTE COMPRADOR,** quien será el responsable de pagar y tramitar sus respectivos paz y salvos para ser presentados ante la Notaría para poder suscribir la escritura de compraventa.

NOVENA: La entrega real y material del inmueble objeto de este contrato se hará el día posterior a la firma de escritura de compraventa o antes de común acuerdo entre las partes, directamente en el inmueble en el estado en que se encuentra, todo lo cual el PROMITENTE COMPRADOR conoce y acepta.

DECIMA: CLAUSULA PENAL.- No se fija, sin embargo, en caso de no cumplirse por parte del PROMITENTE COMPRADOR, los PROMITENTES VENDEDORES, no están en la obligación de volvérselo a ofrecer en venta en las mismas condiciones de valor y plazo.

Notificaciones:

A LOS PROMITENTES VENDEDORES

Calle 9 C Bis # 29 A -108 , oficina 304.

PROMITENTE COMPRADOR

Calle 3 C # 64-34



Se suscribe en Cali, a los 15 de marzo de 2017



[Handwritten Signature]
 Carlos Orlando Maya
 C.C: N. 17.117.812
 PROMITENTE VENDEDOR

[Handwritten Signature]
 Mercedes Códoba de Maya
 C.C: N. 41562470 B7E
 PROMITIENTE VENDEDORA

[Handwritten Signature]
 Jairo Ortíz Alvear
 C.C. n. 10664004 CSU
 PROMITENTE COMPRADOR

Testigo:
[Handwritten Signature]
 C.C. 94.533.375
 Alexander Coral Ramos

EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TITULO
 TRASLATICIO DE DOMINIO NI ES OBJETO DE
 INSCRIPCIÓN ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE
 INSTRUMENTOS PÚBLICOS COMPETENTE.



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015

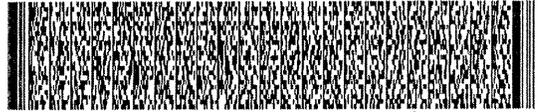


89986

En la ciudad de Cali, Departamento de Valle, República de Colombia, el quince (15) de marzo de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Veintiuno (21) del Círculo de Cali, compareció:

CARLOS ORLANDO MAYA RODRIGUEZ, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0017117818 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Handwritten signature of Carlos Orlando Maya Rodriguez



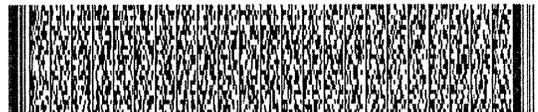
6t10bparx90l

15/03/2017 - 15:43:30:554

----- Firma autógrafa -----

MERCEDES CORDOBA DE MAYA, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0041562470 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Handwritten signature of Mercedes Cordoba de Maya



51i1xxvst7fy

15/03/2017 - 15:44:37:938

----- Firma autógrafa -----

JAIRO ORTIZ ALVEAR, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0016664004 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Handwritten signature of Jairo Ortiz Alvear



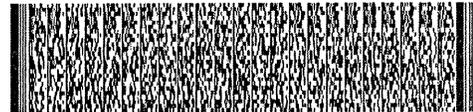
8pigy2vov6ax

15/03/2017 - 15:45:34:725

----- Firma autógrafa -----

ALEXANDER CORAL RAMOS, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0094533375 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Handwritten signature of Alexander Coral Ramos



8h8vcfeevpzx

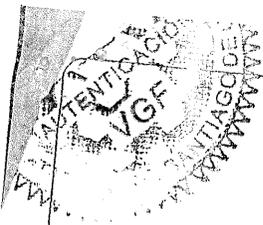
15/03/2017 - 15:46:36:960

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de PROMESA DE COMPRAVENTA y que contiene la siguiente información PROMESA DE COMPRAVENTA .





[Handwritten signature]



ANDREA MILENA GARCÍA VÁSQUEZ
Notaria veintiuno (21) del Círculo de Cali - Encargada

República de Colombia
Departamento del Valle
Santiago de Cali
Notaría Veintiuna

Andrea Milena García V.
Notaria Encargada



Santiago de Cali, Abril 4 de 2.017

CERTIFICO:

Yo, **JAIRO ORTIZ ALVEAR**, mayor y vecino de la ciudad de Cali, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.664.004 de Cali, que actualmente adeudo al señor **JORGE ALEXANDER GRISALES MONTOYA**, también mayor y vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.781.107 de Cali, la suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$150'800.000)** Mcte., lo autorizo para que quede a su nombre el cincuenta (50%) por ciento que me corresponde en común y proindiviso, de un lote de terreno con un área de 1.186.00 metros cuadrados y la casa ahí construida, ubicada en el Km 6 sector Macondo, Corregimiento de la Buitrera, Municipio de Cali, identificado con matricula inmobiliaria N° **370-292377** y con número catastral **Y-001523800-93** y sus linderos y medidas se encuentran descritos según Acta de Remate No. 022 de 15 de Junio de 2.016 proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecuciones de Cali, para garantizar la deuda anteriormente descrita. Una vez cancelada la citada obligación esta me será devuelta por el Acreedor **JORGE ALEXANDER GRISALES MONTOYA**.

A lo anterior quedan autorizados previo pago a los señores **CARLOS ORLANDO MAYA RODRIGUEZ** y **MERCEDES CORDOBA DE MAYA**, para que firmen la correspondiente escritura pública de compraventa al señor **JORGE ALEXANDER GRISALES MONTOYA**.

Para constancia se firma en Cali, a los cuatro (4) días del mes Abril de 2.017.

Atentamente,


JAIRO ORTIZ ALVEAR

C.C. No. 16.664.004 de Cali

ACEPTO: 

JORGE ALEXANDER GRISALES MONTOYA

C.C. No. 16.781.107 de Cali

Santiago de Cali, Abril 4 de 2.017

Los señores **JORGE ALEXANDER GRISALES MONTOYA y JAIRO ORTIZ ALVEAR**, de común acuerdo aceptan que los intereses del uno punto cinco (1.5%) por ciento serán cobrados a partir del 04 de Octubre de 2.017.

JORGE ALEXANDER GRISALES MONTOYA
C.C. No. 16.781.107 de Cali

JAIRO ORTIZ ALVEAR
C.C. No. 16.664.004 de Cali

PODER ESPECIAL

Yo, **JAIRO ORTIZ ALVEAR**, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Cali, identificado con cédula de ciudadanía N° 16.664.004 de Cali (Valle), por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente a el señor(a) **JORGE ALEXANDER GRISALES MONTOYA**, también mayor de edad, vecino(a) y domiciliado(a) en la ciudad de Cali, (Valle), identificado(a) con cédula de ciudadanía N°16.781.107 Cali(Valle), para que en mi nombre y representación trámite ante la entidad Bancaria **BBVACOLOMBIA**, lo siguiente:

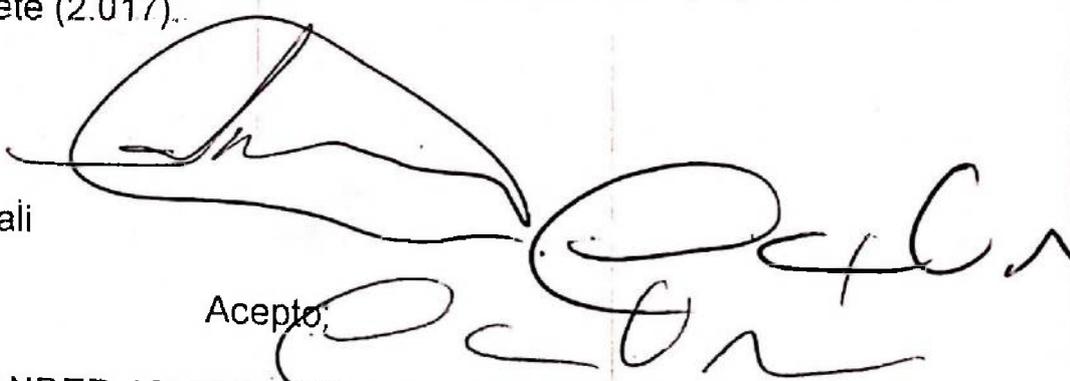
Mi apoderado(a) queda facultado para realizar los siguientes actos: a) Firmar la escritura de compraventa con Leasing al BBVA a favor de la sociedad **WIRELESS COMUNICACIONES S.A.S.**, identificada con Nit: 900394588-3, del inmueble ubicado en la Calle 61 Norte # 3BN-19 Urbanización El Rincón de la Flora, identificado con matricula inmobiliaria N° 370- 294973 y con número catastral J088100100000- Código catastral 760010100029500050010000000010.- b) Para que reciba el valor de **TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$344.000.000) Mcte.**; desglosado de la siguiente manera: 1.- La suma de Cuarenta y Ocho millones de pesos (**\$48.000.000**) mcte., a favor del señor Carlos Orlando Maya, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.117.818 de Bogotá D.C.; 2.- La suma de Cincuenta y Tres millones Doscientos Cuarenta Siete mil Sesenta y Ocho pesos (**\$53.247.068**) Mcte., a favor de la señora María Myriam Montoya Carvajal, identificada con cédula de ciudadanía No. 29.283.358 de Buga, (V); 3.- La suma de Cincuenta y Tres millones Setecientos Cincuenta y Dos mil Novecientos Treinta y Dos pesos (**\$53.752.932**) mcte., a favor de María Elena Ortiz Alvear, identificada con cédula de ciudadanía No. 29.400.009 de Dagua; 4.- El saldo o sea la suma la suma de Ciento Ochenta y Nueve Millones pesos (**\$189.000.000**) Mcte a favor del señor Jorge Alexander Grisales Montoya, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.781.107 de Cali.- c) Firmar cualquier otro documento que requiera el Banco; y en general todas las demás que sean necesarias, para los trámites pertinentes el buen desempeño de la labor encomendada.

Para constancia se firma en la ciudad de Cali a los Dieciocho (18) del mes de Mayo de Dos Mil Diecisiete (2.017).

Atentamente,


JAIRO ORTIZ ALVEAR
C.C.N°16.664.004 de Cali
Propietario

Acepto:


ALEXANDER JORGE GRISALES MONTOYA
C.C.N°16.781.107 de Cali

NOTARIA 4 19/05/2017 11:38:21

República de Colombia
Santiago de Cali - Valle del Cauca

Presentación Personal - Diligencia de Reconocimiento de
Contenido y Firma. (Art. 68 Dto-Ley 960 de 1970)

Ante mi, SANDRA PATRICIA TOBAR PEREZ, Notario Cuarto (E) del
Círculo de Cali compareció:

JAIRO ORTIZ ALVEAR
Cédula de Ciudadanía 16664004

Y declaró que el contenido del documento que antecede es cierto, y que
la firma y huella que en el aparecen son suyas

[Handwritten Signature]
Firma Declarante

[Fingerprint]



NOTARIA 4 19/05/2017 11:38:30

República de Colombia
Santiago de Cali - Valle del Cauca

Presentación Personal - Diligencia de Reconocimiento de
Contenido y Firma. (Art. 68 Dto-Ley 960 de 1970)

Ante mi, SANDRA PATRICIA TOBAR PEREZ, Notario Cuarto (E) del
Círculo de Cali compareció:

JORGE ALEXANDER GRISALES MONTOYA
Cédula de Ciudadanía 16781107

Y declaró que el contenido del documento que antecede es cierto, y que
la firma y huella que en el aparecen son suyas

[Handwritten Signature]
Firma Declarante

[Fingerprint]





República de Colombia
N. 1.453 MAYO 22 DE 2.017.



NIKOLAY TACCO
ESCRITURACION.

NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE CALI

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES (1.453)

FECHA: 22 DE MAYO DE 2.017.

DOCUMENTO				
CLASE	NUMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
ESCRITURA	1.453	22 DE MAYO DE 2.017	NOTARIA 5a.	CALI
NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO				
CODIGO	ESPECIFICACION		VALOR DEL ACTO	
0125	COMPRA-VENTA		\$ 430.000.000.00	
PERSONAS o ENTIDADES QUE INTERVIENEN EN EL ACTO				
VENDEDOR		No. DE IDENTIFICACION		
JAIRO ORTIZ ALVEAR		C.C.No.16.664.004 DE CALI		
COMPRADOR		No. DE IDENTIFICACION		
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. - BBVA COLOMBIA		NIT No.860.003.020-1		
LOCATARIO		No. DE IDENTIFICACION		
WIRELESS COMUNICACIONES S.A.S		NIT.900.394.588-3		
DESCRIPCION DEL INMUEBLE				
MATRICULA INMOBILIARIA No.		PREDIO CATASTRAL No.		
370-294973		J-088100100000		
AVALUO CATASTRAL		OFICINA DE REGISTRO		
\$ 425.637.000.00		SANTIAGO DE CALI		
TIPO DE PREDIO		UBICACION DEL PREDIO		
URBANO	X	RURAL	MUNICIPIO	SANTIAGO DE CALI
DIRECCION DEL INMUEBLE:				
CALLE 61 NORTE No.3 BN-19				

EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CALI, CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, REPUBLICA DE COLOMBIA, EN LA NOTARIA QUINTA (5a.) DEL CIRCULO DE SANTIAGO DE CALI, CUYA NOTARIA TITULAR ES LA DOCTORA GLORIA MARINA RESTREPO CAMPO, A LOS VEINTIDOS (22) DIAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE (2.017).- SE HA OTORGADO LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA EN LOS SIGUIENTES TERMINOS:-----

EE-26374- DP -13x39.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

nc

103220557ADAGSX
26/05/2015
Escritura S.C. No. 900.394.588-3

D.V.

Comparecieron el señor **JAIRO ORTIZ ALVEAR**, mayor de edad, vecino de Cali (Valle), de estado civil soltero sin unión marital de hecho, identificado con la cedula de ciudadanía No. **16.664.004** expedida en Cali(Valle), quien en este acto obra en su propio nombre y representación, hábil para contratar y obligarse y quien y para todos los efectos legales se denominará **EL VENDEDOR**; y de otra parte el **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. – BBVA COLOMBIA**, Establecimiento Bancario, constituido por escritura pública No. **1.160** de fecha 17 de abril de 1.956 de la Notaría Tercera (3a.) del Círculo de Bogotá, D.C.; representado en el presente acto por representado en el presente acto por la señora **GILMA CRISTINA MAYA VARGAS**, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, identificada con la cedula de ciudadanía No. **29.116.841** de Cali(Valle), quien obra en este acto en su condición de apoderada especial, debidamente facultado para el efecto, todo lo cual acredita con el poder especial contenido en la escritura pública No. **5.351** de fecha 27 de julio de 2.011, otorgada en la Notaría 72 del Círculo de Bogotá, D. C.; del cual se anexa una fotocopia y un certificado de vigencia, así como copia de un Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, para que se protocolicen con este instrumento público para que hagan parte integral del mismo y de las copias que de él se expidan, la cual en adelante se denomina **EL COMPRADOR** y manifestaron: Que han celebrado un contrato de compraventa mercantil que se registrará por las disposiciones pertinentes de la ley Colombiana y por las cláusulas adelante señaladas, y previos estos antecedentes: A. Que **BBVA COLOMBIA**, en desarrollo de su objeto social celebra operaciones de leasing o arrendamiento financiero, entendiéndose por estas, "La entrega a título de leasing o arrendamiento financiero bienes adquiridos para tal efecto, financiando su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá durante el plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del período una opción de compra", tal y como dicha operación está definida en el Decreto 913 de mayo 19 de 1993. B. Que la sociedad **WIRELESS COMUNICACIONES S.A.S.** identificada con el Nit. **900.394.588-3**. sociedad comercial debidamente constituida según consta en documento Privado de fecha **08 DE NOVIEMBRE DE 2.010** de Cali(Valle), inscrita en la Cámara de Comercio el **09 de noviembre de 2010**, bajo el



No.13223 del libro IX, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de Cali(Valle), que se protocoliza en esta escritura pública, representada en el presente acto por la señora **STELLA ZORRILLA DELGADO**, mayor de edad, vecina de Cali(Valle), identificada con la cedula de ciudadanía No.31.389.343 de Buenaventura(Valle), de estado civil como aparece al ple de su respectiva firma, en virtud del poder especial otorgado por la representante legal suplente **ADRIANA TRUJILLO SANTANA**, mayor de edad, vecina de Cali(Valle), identificada con la cedula de ciudadanía No.38.560.393 de Cali(Valle), según poder especial, amplio y suficiente, debidamente autenticado el cual se protocoliza con el presente instrumento público, han decidido celebrar con **BBVA COLOMBIA** una operación de Leasing Inmobiliario sobre el inmueble cuya descripción consta en otro aparte de esta escritura, por lo que **BBVA COLOMBIA** por mandato irrevocable de la sociedad **WIRELESS COMUNICACIONES S.A.S.** identificada con el Nit.900.394.588-3, procede a efectuar la compra de los mismos, para su entrega a la sociedad **WIRELESS COMUNICACIONES S.A.S.** identificada con el Nit.900.394.588-3 a título de leasing, en los siguientes términos y condiciones: **PRIMERA.- OBJETO:** Mediante el presente contrato **EL VENDEDOR** transfiere al **COMPRADOR** y esta adquiere de aquellos a título de compraventa, el derecho real de dominio y la posesión plena que la primera tiene sobre el siguiente inmueble: Una casa de habitación, con todos sus usos, mejoras, anexidades, costumbres y servidumbres, junto con el lote de terreno sobre el cual se encuentra construida, ubicada en la **CALLE 61 NORTE No.3BN-19** de la actual nomenclatura urbana de Santiago de Cali(Valle), lote de terreno identificado con el número **DIEZ (10)** de la manzana "N" de la Urbanización "EL RINCON DE LA FLORA", con un **ÁREA** aproximada de **277.94 Metros Cuadrados** y cuyos **LINDEROS** según el título de adquisición son los siguientes: **NORTE:** En 8.25 metros, con la Calle 51 Norte; **SUR:** En 8,25 metros con el lote N°15 de la misma manzana; **ORIENTE:** En 33,69 metros con el lote No.11 de la misma manzana y **OCCIDENTE:** En 33,69 metros con el lote N°9 de la misma manzana, distribuida así: **PRIMERO NIVEL:** Graja doble, sala de recibo, sala comedor, cocina integral, bar, baño auxiliar, patio ornamental con fuente, patio trasero, zona de oficios, cuarto del servicio con baño. **SEGUNDO NIVEL:** Sala de televisión, alcoba principal con

Papel natural para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

10383XSD-9TADAgG

28/08/2015

mt

Escadema S.A. No. 494999994

vestier, baño con jacuzzi y baño turco, dos alcobas con baño. **TERCER NIVEL:** Gimnasio y alcoba. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-294973 de la Oficina de Registro de Instrumentos Publico de SANTIAGO DE CALI(VALLE) y la Cedula catastral No.7600110100029500050010000000010 y catastralmente se identifica con el Predio No.J-088100100000. **PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante la cabida y linderos, la presente compraventa se hace como cuerpo cierto. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Dentro de la presente compraventa se incluyen todos los aumentos y mejoras de los inmuebles, así como los frutos tanto naturales como civiles que los inmuebles generen. **PARÁGRAFO TERCERO:** La venta sobre el inmueble aquí descrito y alinderado comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo del propietario, sino también el de aquellos destinados a su uso y beneficio. **SEGUDA.- TRADICIÓN:** El inmueble objeto del presente acto es de propiedad del VENDEDOR, quien lo adquirió así: Por compraventa efectuada a los señores CAROL DIAZ MURCIA y EDWIN RESTREPO RESTREPO, según consta en la escritura pública No.1.937 de fecha 10 DE JULIO DE 2.008, otorgada ante la Notaria DOCE (12) del Circulo de CALI (VALLE), debidamente registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria No.370-294973 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de SANTIAGO DE CALI(VALLE). **TERCERA.- LIBERTAD y SANEAMIENTO:** EL VENDEDOR garantiza al COMPRADOR que el inmueble que le transfiere se encuentra libre de embargos, anticresis, encargos fiduciarios, fideicomisos mercantiles, arrendamientos por escritura pública, pleitos pendientes, servidumbres, usufructos, condiciones resolutorias, titularizaciones o de cualquier otro gravamen o limitación. Igualmente declara EL VENDEDOR que se encuentra al día y en paz y a salvo en la fecha de este instrumento por el pago de los impuestos, tasas, valorizaciones, servicios públicos, contribuciones, que corresponden al inmueble por la presente vigencia y por todas las vigencias anteriores. No obstante lo manifestado, EL VENDEDOR saldrán al saneamiento en los casos de ley. **CUARTA.- PRECIO y FORMA DE PAGO:** El precio único y total de los inmuebles materia de este contrato, es la suma de CUATROCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS (\$ 430.000.000.00) MONEDA CORRIENTE, suma total que el comprador pagará al vendedor, así: a).- La suma de OCHENTA y SEIS MILLONES DE PESOS (\$ 86.000.000.00)

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el notario



República de Colombia

-3-



A029777904

MONEDA CORRIENTE que fue recibida por el vendedor a entera satisfacción de manos del locatario a nombre y por cuenta de **BBVA COLOMBIA S.A.**, la cual éstos autorizan cruzar como canon extra. b).- La suma de **TRESCIENTOS CUARENTA y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$ 344.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, suma total que el comprador pagará al vendedor previa entrega a aquella del original de la primera copla de esta escritura y del original de los folios correspondientes, donde aparezca esta compraventa debidamente registrada, a juicio de **BBVA COLOMBIA** y **EL VENDEDOR** hayan hecho la entrega real y material del inmueble a satisfacción de la misma. **PARÁGRAFO:** No obstante la forma de pago pactada **EL VENDEDOR** renuncian al ejercicio de la condición resolutoria derivada de la misma, otorgando este instrumento en forma firme e irresoluble. **QUINTA.- GASTOS:** Los impuestos, derechos y gastos derivados de otorgamiento y registro de este instrumento serán asumidos y cancelados de la siguiente manera: Los derechos notariales serán cancelados así. a) El cincuenta por ciento (50%) de los mismos a cargo del señor **JAIRO ORTIZ ALVEAR**. B) El otro cincuenta por ciento (50%) de los mismos por **WIRELESS COMUNICACIONES S.A.S.** identificado con el Nit.900.394.588-3 (**EL LOCATARIO**). c) Los gastos e impuestos derivados de la anotación y registro de la presente escritura pública serán asumidos por **WIRELESS COMUNICACIONES S.A.S.** identificado con el Nit.900.394.588-3 (**EL LOCATARIO**). En este acto del contrato compareció **WIRELESS COMUNICACIONES S.A.S.** identificado con el Nit.900.394.588-3. sociedad comercial debidamente constituida según consta en documento Privado de fecha **08 DE NOVIEMBRE DE 2.010** de Cali(Valle), inscrita en la Cámara de Comercio el **09** de noviembre de 2010, bajo el No.13223 del libro IX, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de Cali(Valle), que se protocoliza en esta escritura; representada en el presente acto por la señora **STELLA ZORRILLA DELGADO**, mayor de edad, vecina de Cali(Valle), identificada con la cedula de ciudadanía No.**31.389.343** de Buenaventura(Valle), de estado civil como aparece al pfe de su respectiva firma, en virtud del poder especial otorgado por la representante legal suplente **ADRIANA TRUJILLO SANTANA**, mayor de edad, vecina de Cali(Valle), identificada con la cedula de ciudadanía No.**38.560.393** de Cali(Valle), según poder especial, amplio y suficiente, debidamente autenticado el cual se protocoliza con el presente instrumento público, quien manifestó: a-) Que

Impel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

nc

10384GaX5DEBTADA

28/08/2015

Escaneado con CamScanner

obrando en la calidad antes indicada y como tenedor del inmueble señalado en el presente instrumento en la operación de leasing inmobiliario realizada con **BBVA COLOMBIA**, ACEPTA la presente escritura y los términos concretos de su negociación, tales como ubicación y características del inmueble, precio, y demás por corresponder ésta con los contenidos en las instrucciones impartidas a ella para la realización de la operación de leasing inmobiliario. b-) Que ya recibió de **BBVA COLOMBIA**, el inmueble objeto de la operación de leasing inmobiliario. c-) Que se obliga al pago de los conceptos aludidos en la presente escritura o en el contrato de leasing correspondiente. Presente la señora **GILMA CRISTINA MAYA VARGAS**, obrando en este acto en su calidad de apoderada especial y en nombre y representación de **BBVA COLOMBIA**, debidamente facultada conforme al poder especial a ella otorgado, y manifestó: **PRIMERO**: Que en tal calidad ACEPTA la venta de los inmuebles descritos y alinderados en esta escritura. En este estado la suscrita Notaria dando cumplimiento a la Ley 0258 del 17 de enero de 1.996, artículo 6º. Interroga al VENDEDOR si tiene sociedad conyugal, Matrimonio o Unión marital de Hecho, a lo cual RESPONDIO bajo la gravedad del juramento, **SOY soltero sin unión marital de hecho** Interrogado si el inmueble a que se refiere esta escritura pública está afectado a vivienda familiar en los términos de la Ley 0258 de 1996. RESPONDIO bajo juramento: **NO ESTA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR**. En este estado la suscrita Notaria dando cumplimiento a la Ley 0258 del 17 de enero de 1996, artículo 6º. **NO INTERROGA** al COMPRADOR, por tratarse de una entidad Bancaria, de acuerdo con las anteriores declaraciones, en este estado la suscrita Notaria deja expresa constancia que el inmueble que por esta escritura se transfiere, **NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR**. LA NOTARIA ADVIRTIO A LAS PARTES QUE LA LEY ESTABLECE QUE QUEDARAN VICIADOS DE NULIDAD ABSOLUTA LOS ACTOS JURIDICOS QUE DESCONOZCAN LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR (LEY 258/96).-----

CONSTANCIAS y ADVERTENCIAS:

LA NOTARIA ADVIRTIO A EL(LA,LOS) COMPARECIENTE(S): 1) QUE LAS DECLARACIONES EMITIDAS POR EL(ELLA, ELLOS) DEBEN OBEDECER A LA VERDAD; 2) QUE ES(SON) RESPONSABLE(S) PENAL y CIVILMENTE EN EL EVENTO EN QUE SE UTILICE ESTE INSTRUMENTO CON FINES FRAUDULENTOS o ILEGALES. 3) QUE SE

Doppel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el notario



República de Colombia

-4-



Aa029797905

ABSTIENE DE DAR FE SOBRE EL QUERER o FUERO INTERNO DE EL(LA, LOS) COMPARECIENTE(S) QUE NO SE EXPRESO EN ESTE DOCUMENTO. 4) QUE ESTE ACTO DEBE SER INSCRITO EN EL REGISTRO CORRESPONDIENTE (INMOBILIARIO, DE TRANSPORTE, ACCIONARIO, DE CAMARA DE COMERCIO, CIVIL, SEGÚN EL CASO). 5) QUE ES OBLIGACIÓN DE LOS COMPARECIENTES VERIFICAR CUIDADOSAMENTE EL CONTENIDO DEL PRESENTE INSTRUMENTO; LOS NOMBRES COMPLETOS, LOS DOCUMENTOS DE IDENTIDAD, y DEMÁS DATOS CONSIGNADOS EN ESTE INSTRUMENTO. EL(LOS) COMPARECIENTE(S) HACE(N) CONSTAR QUE HA(N) VERIFICADO CUIDADOSAMENTE SUS NOMBRES COMPLETOS, ESTADO(S) CIVIL (ES), EL(LOS) NUMERO(S) DE SU(S) DOCUMENTO(S) DE IDENTIDAD; IGUALMENTE LOS NÚMERO(S) DE LA(S) MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) y LINDERO(S). DECLARAN QUE TODAS LAS INFORMACIONES CONSIGNADAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO SON CORRECTA YA QUE UN ERROR NO CORREGIDO EN LA MISMA DA LUGAR A UNA ESCRITURA ACLARATORIA, QUE CONLLEVA NUEVOS GASTOS PARA LOS CONTRATANTES (ARTÍCULO 102 DEL DECRETO 960 DE 1.970). y EN CONSECUENCIA, ASUME(N) LA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIVE DE CUALQUIER INEXACTITUD EN LOS MISMOS, CONOCE(N) LA LEY Y SABEN QUE EL NOTARIO RESPONDE DE LA REGULARIDAD DE LOS INSTRUMENTOS QUE AUTORIZA, PERO NO DE LA VERACIDAD DE LAS DECLARACIONES DE LOS INTERESADOS. SE ADVIRTIÓ A LOS OTORGANTES: SOBRE LA NECESIDAD DE INSCRIBIR ESTA ESCRITURA EN LA ENTIDAD COMPETENTE DENTRO DEL TÉRMINO PERENTORIO DE DOS (2) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU OTORGAMIENTO, SO PENA DE PAGAR INTERESES MORATORIO POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO. LOS OTORGANTES MANIFIESTAN EXPRESAMENTE PARA EFECTOS PROPIOS DE LA LEY DE EXTINCIÓN DE DOMINIO Y AQUELLAS NORMAS QUE LA ADICIONEN, MODIFIQUEN O REFORMEN, QUE LOS BIENES MATERIA U OBJETO DEL PRESENTE ACTO O CONTRATO, ASÍ COMO LOS DINEROS CON QUE SE SATISFACEN LAS PRESTACIONES DERIVADAS DE ÉL, PROVIENEN O SE ORIGINAN EN EL EJERCICIO DE ACTIVIDADES LÍCITAS. -----

OTORGAMIENTO:

CONFORME AL ARTÍCULO 35 DEL DECRETO 960 DE 1.970, EL PRESENTE DOCUMENTO FUE LEÍDO TOTALMENTE EN FORMA LEGAL POR EL(LA, LOS) COMPARECIENTE(S) QUIEN(ES) PREVIA REVISIÓN MINUCIOSA y NO OBSTANTE LAS ADVERTENCIAS ANTERIORES IMPARTE(N) SIN OBJECCIÓN SU APROBACIÓN AL VERIFICAR QUE NO HAY NINGÚN ERROR Y POR ENCONTRAR QUE SE EXPRE-

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

SA(N) SU(S) VOLUNTAD(ES) DE MANERA FIDEDIGNA EN ESTAS DECLARACIONES y QUE ES(SON) CONCIENTE(S) DE LA RESPONSABILIDAD DE CUALQUIER NATURALEZA QUE RECAE SOBRE EL(ELLOS) Y EN ESPECIAL LA DE CARÁCTER CIVIL y PENAL EN CASO DE VIOLACIÓN DE LA LEY. -----

AUTORIZACION:

CONFORME AL ARTÍCULO 40 DEL DECRETO 960 DE 1.970, EL NOTARIO DA FE DE QUE LAS MANIFESTACIONES CONSIGNADAS EN ESTE INSTRUMENTO PUBLICO FUERON SUSCRITAS POR EL(LA, LOS) COMPARECIENTE(S) SEGÚN LA LEY y QUE DAN CUMPLIMIENTO A TODOS LOS REQUISITOS LEGALES, QUE SE PROTOCOLIZARON COMPROBANTES PRESENTADOS POR EL(ELLA, ELLOS) y EN CONSECUENCIA AUTORIZA CON SU FIRMA LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA DEJANDO NUEVAMENTE TESTIMONIO QUE SE ADVIRTIÓ CLARAMENTE A EL(LA, LOS) COMPARECIENTE(S) SOBRE LAS RELACIONES QUE EL PRESENTE CONTRATO GENERA PARA EL(LA, LOS) OTORGANTE(S) PRINCIPALMENTE RECALCANDO SOBRE LA IMPORTANCIA DE INSCRIBIRLO EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DENTRO DE LOS DOS MESES SIGUIENTES A LA FECHA DE LA ESCRITURA, PUES DE LO CONTRARIO SE GENERARÁN INTERESES MORATORIOS (ARTICULO 231 DE LA LEY 223 DE 1.995), TODA VEZ QUE ALLÍ ES DONDE SE HACE EL PERFECCIONAMIENTO. HASTA AQUÍ LA PRESENTE ESCRITURA REALIZADA CON DATOS SUMINISTRADOS POR LOS COMPARECIENTES-----

COMPROBANTES FISCALES:

1) SE PROTOCOLIZA CON ESTE INSTRUMENTO PUBLICO CERTIFICADO DE PAZ y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO DEL AÑO 2.017, DE SANTIAGO DE CALI(VALLE), No.5100385446; A NOMBRE DE: JAIRO ORTIZ ALVEAR, PREDIO CATASTRAL No.J-088100100000; UBICACION DEL PREDIO: C 61N 3B 19; AVALUO CATASTRAL: \$ 425.637.000.00; ESTRATO: 5; EXPEDIDO EL: 19 DE MAYO DE 2.017, VALIDO HASTA EL: 29 DE DICIEMBRE DE 2.017; 2) SE PROTOCOLIZA CON ESTE INSTRUMENTO PUBLICO PAZ y SALVO TOTAL No.9100686549; POR CONCEPTO DE LA CONTRIBUCION POR VALORIZACION MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI(VALLE), A NOMBRE DE: JAIRO ORTIZ ALVEAR, PREDIO CATASTRAL No.J-088100100000; UBICACION DEL PREDIO: C 61N 3B 19; MATRICULA INMOBILIARIA No.370-294973; CONCEPTO: PAGO TOTAL DE LA CONTRIBUCION; EXPEDIDO EL: 19 DE MAYO DE 2.017.-----

3) Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



República de Colombia

-5-



Aa029797906

LA PRESENTE ESCRITURA SE CORRIO EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL NUMEROS Aa- 029797902, 029797903, 029797904, 029797905, 029797906.

DERECHOS: \$ 1.308.350.00 - (RESOLUCION No.0451 DEL 20 DE ENERO DE 2.017 MODIFICADA POR RESOLUCION No.0913 DEL 02 DE FEBRERO DE 2.017, EXPEDIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO y REGISTRO - MINISTERIO DE JUSTICIA y DEL DERECHO DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA). IVA: \$303.363.00 -----FONDO:\$ 15.100.00 - SUPERINTENDENCIA:\$ 15.100.00 ----- RETENCION EN LA FUENTE: \$ 4.300.000.00 -- ART. 398 DCTO 624/89. -----

VENDEDOR:

JAIRO ORTIZ ALVEAR

C.C.No. 166640004 CALI

ESTADO CIVIL: SOLTERO

DIRECCION: CRA 75 # 13B 40 APTO 701 TC

TELEFONO: 310 631 6759

ACTIVIDAD ECONOMICA: ARQUITECTO



Huella Indice Derecho

LOCATARIO:

STELLA ZORRILLA DELGADO

C.C.No. 31389343 B/tora

ESTADO CIVIL: Casada

DIRECCION: Carrera 83A # 20-20 e Ingenio

TELEFONO: 318 708 2090

ACTIVIDAD ECONOMICA: Economista

EN REPRESENTACION DE WIRELESS COMUNICACIONES S.A.S.



Huella Indice Derecho

COMPRADOR:

Alma Afaya

GILMA CRISTINA MAYA VARGAS

C.C.No.29.116.841 DE CALI(VALLE)

EN REPRESENTACION DEL BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

103819TADAGSKSD

28/03/2015

Escadema S.A. No. 1000000000

NOTARIA:

REPUBLICA DE COLOMBIA
Notaria 5^{ta} de Cali
Gloria Marina Restrepo Campo
NOTARIA QUINTA (5^a) DEL CIRCULO DE CALI



RV: Radicado 2020-130 EXCEPCIONES PREVIAS

Juzgado 09 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j09cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 23/04/2021 7:48

Para: Wilderson Salas Guaitoto <wsalasg@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (9 MB)

Excepciones por Jairo Ortiz con anexos.pdf;

De: Israel Llop Vall <israel-llop@unilibre.edu.co>

Enviado: jueves, 22 de abril de 2021 1:45 p. m.

Para: Juzgado 09 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j09cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Radicado 2020-130 EXCEPCIONES PREVIAS

Asunto: Recurso de reposición proponiendo excepciones previas, actuando en calidad de litisconsorte facultativo

Referencia: Radicado 2020-00130-00

Demandante: Jorge Alexander Grisales Montoya

Demandado: Carolina Rayo Usme

Cordial saludo.

Comedidamente me permito radicar memorial planteando excepciones previas en representación del señor Jairo Ortiz Alvear, quien interviene en el proceso en calidad de litisconsorte facultativo, al entender que le puede afectar la sentencia que llegue a dictarse en el proceso, y ser su intención interponer demanda contra el señor Grisales para recuperar el 50% de la propiedad, de manera que la acción impetrada por éste estaría condenada al fracaso.

Se remite al mismo tiempo copia de este mensaje para el apoderado judicial de la parte demandante.

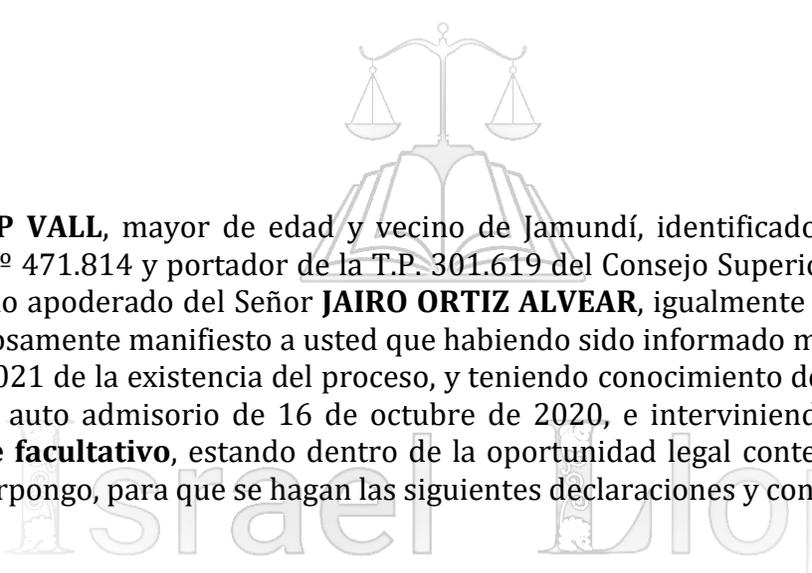
Atentamente,

Abogado

SR. JUEZ NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

E.S.D.

Asunto: Recurso de reposición proponiendo excepciones previas, actuando en calidad de litisconsorte facultativo
Referencia: Radicado 2020-00130-00
Demandante: Jorge Alexander Grisales Montoya
Demandado: Carolina Rayo Usme



ISRAEL LLOP VALL, mayor de edad y vecino de Jamundí, identificado con la Cédula de Extranjería nº 471.814 y portador de la T.P. 301.619 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado del Señor **JAIRO ORTIZ ALVEAR**, igualmente mayor y vecino de Cali, respetuosamente manifiesto a usted que habiendo sido informado mi poderdante el 20 de abril de 2021 de la existencia del proceso, y teniendo conocimiento de la demanda y sus anexos y del auto admisorio de 16 de octubre de 2020, e interviniendo en la litis como **litisconsorte facultativo**, estando dentro de la oportunidad legal contemplada por el art. 318 CGP interpongo, para que se hagan las siguientes declaraciones y condenas,

RECURSO DE REPOSICIÓN FORMULANDO EXCEPCIONES PREVIAS

Primera. Ineptitud de la demanda, por falta de los requisitos formales.

El artículo 406 de la Ley Rituraria Civil exige que se presente *certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición ...* Este certificado, al igual que el requerido en los procesos de pertenencia, es un certificado especial que no puede ser suplido con un mero certificado de tradición, siendo condición *sine qua non* para la prosperabilidad de la demanda.

Segunda. Ineptitud de la demanda, por falta de los requisitos formales.

La misma norma, en su inciso tercero exige como condición *sine qua non* que *en todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, (...)*. Es cierto que el actor aportó este dictamen (anexo 4), pero no lo es menos que, a pesar de ello, se haya dado cumplimiento a este requisito.

Según especifica este documento en su página 18, “de acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 el Decreto 1420 de junio 24 de 1988, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, **el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, (...)**

En consecuencia, ese dictamen perdió vigencia con anterioridad a la radicación de la demanda, ya que teniendo fecha de 24 de abril de 2019, la perdió el 23 de abril de 2020 al **no estar en presencia de un término procesal sino civil**. No obstante y con carácter subsidiario, dado que los términos judiciales estuvieron suspendidos entre el 16 de abril y el 30 de junio de 2020 a consecuencia de la pandemia ocasionada por el Covid-19, reanudándose el 1 de julio, dicho informe tendría validez hasta el 9 de agosto de dicho año.

Tercera. Falta de legitimación por activa.

Por cuanto el demandante, según ya se dijo en la contestación a la demanda formulada en nombre de Carolina Rayo, alegaciones a las que nos remitimos y que damos por reproducidas, aunque es el titular registral, no es el propietario real del 50% del inmueble, sino que éste no es otro que el señor Jairo Ortiz Alvear.

Sintetizando lo entonces dicho, para garantizar la deuda que Jairo Ortiz contrajo con Jorge Alexander Grisales, ambos convinieron en poner en cabeza de este último dicha propiedad en la escritura de compraventa nº 1.444 de 7 de julio de 2017 de la Notaría 14 de Cali, con el pacto y obligación de reintegrar la propiedad a Jairo Ortiz tan pronto se cancelara la deuda.

Por los motivos que se expondrán en la contestación a la demanda y en la ya de antemano anunciada demanda reconvenzional, hasta la fecha no se ha hecho efectivo y dado aplicación a ese compromiso.

Nos remitimos a los anexos 1 a 4 de la contestación a la demanda radicada por la señora Carolina Rayo Usme, que, no obstante, se anexan igualmente a este memorial.

Cuarta. Excepción innominada.

Por cuanto no se ha dado cumplimiento a lo previsto en el artículo 2336 del Código Civil, es decir, no se ha dado a mi poderdante la oportunidad de adquirir la parte del predio propiedad del demandante, ni en una previa conciliación (siendo conscientes de que no es obligatoria) en la que poder haber ofrecido esta opción, ni en las pretensiones de la demanda.

PETICIÓN

Con fundamento en la sustentación anteriormente expuesta y estando dentro de la oportunidad legal, muy respetuosamente solicito a usted se sirva tener por propuesta las anteriores excepciones previas, las declare probadas, y en mérito de las mismas declare terminado el proceso y condene a la parte demandante a pagar costas, incluidas agencias en Derecho.

PRUEBAS

1. Promesa de compraventa autenticado el 15 de marzo de 2017 en la Notaría 21 del Círculo de Cali
2. Certificación de 4 de abril de 2017.
3. Poder especial otorgado el 19 de mayo de 2019 por Jairo Ortiz Alvear a favor de Jorge Alexander Grisales Montoya en la Notaría Cuarta de Cali.
4. Escritura pública de compraventa n° 1.453 de la Notaría Quinta del Círculo de Cali de fecha 22 de mayo de 2017.

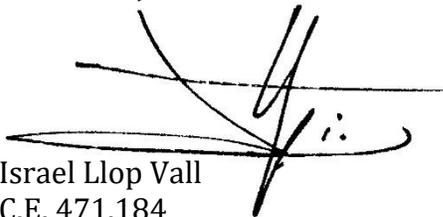
ANEXOS

Me permito anexar poder a mi favor y los documentos aducidos como prueba.

NOTIFICACIONES

- Al apoderado en e-mail: israel-llop@unilibre.edu.co, y subsidiariamente en Calle 3 #21-48 de Jamundí, celular 3165008972.
- A mi apoderado en el correo electrónico jarquitecto95@gmail.com, celular
- El demandante y su apoderado en las direcciones aportadas en la demanda principal.

Del Señor Juez, atentamente,



Israel Llop Vall
C.E. 471.184
T.P. 301.619 C.S.J.

Israel Llop Vall

De: Jairo Ortiz <jarquitecto95@gmail.com>
Enviado el: jueves, 22 de abril de 2021 9:25 a. m.
Para: Israel Llop Vall
Asunto: Re: RADICADO 2020-130 Poder especial

El jue., 22 de abril de 2021 9:06 a. m., Israel Llop Vall <israel-llop@unilibre.edu.co> escribió:

SR. JUEZ NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
E.S.D.

Asunto: Poder Especial
Referencia: Radicado 2020-00130-00
Demandante: Jorge Alexander Grisales Montoya
Demandada: Carolina Rayo Usme

JAIRO ORTIZ ALVEAR, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía n° 16.664.004 de Cali, manifiesto a usted muy respetuosamente que confiero **PODER ESPECIAL**, amplio y suficiente, al Doctor **ISRAEL LLOP VALL**, abogado titulado en ejercicio, identificado con la cédula de extranjería n° 471.814 expedida en Bogotá y portador de la Tarjeta Profesional n° 301.619 del Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico israel-llop@unilibre.edu.co, para que defienda mis derechos e intereses dentro del proceso de referencia.

Mi apoderado cuenta con las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de recibir, transigir, sustituir, desistir,

renunciar, reasumir, contestar la demanda como litisconsorte facultativo, formular demanda de reconvención, formular incidentes e interponer recursos, y todas aquellas necesarias para el buen cumplimiento de su gestión, en los términos de los artículos 74 y 77 C.G.P. Este poder se hace extensivo a las actuaciones y recursos a que pudiere haber lugar para ante el Tribunal Superior de Distrito de Cali.

Sírvase, señor Juez, a reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados.

Del Señor Juez, atentamente,

Jairo Ortiz Alvear

C. C. n° 16.664.004

Acepto,

Israel Llop Vall

C.E. n° 471.814

T.P. 301.619 del C.S.J.

c

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA 370-2923377**

En el presente escrito **CARLOS ORLANDO MAYA y MERCEDES CORDOBA DE MAYA** mayores de edad, vecinos de Cali, identificado con la cedula de ciudadanía número 17.117.818 y 41.562.470 respectivamente, hábiles para contratar y obligarse, obrando en su nombre, y quien en adelante se denominarán los **PROMITENTES VENDEDORES**, por una parte y por la otra **JAIRO ORTIZ ALVEAR**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cedula de ciudadanía numero 16.664.004, obrando en su nombre y quien para efectos de este contrato se denominara **EL PROMITENTE COMPRADOR**; se ha celebrado EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, que se rige por las siguientes clausulas: -----
PRIMERA: LOS PROMITENTES VENDEDORES se obligan a vender y **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a comprar, el dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: **EL TOTAL DEL PORCENTAJE QUE LES PERTENECE DE UN LOTE DE TERRENO CON SU CORRESPONDIENTE CASA DE HABITACION UBICADA** en el corregimiento La Buitrera-Cali. Con un área de 1.186.000 metros cuadrados, cuyos linderos son: **NORTE** : Con propiedad que es o fue de la señora Yolanda Cecilia Vidal Ovalle de Álzate; **SUR**: Con que es o fue de propiedad Vidal Bravo, camino al medio; **ORIENTE**: Con lote que es o fue de propiedad de Yolanda Ovalle de Álzate; **OCCIDENTE**: Con propiedad que es o fue de Yolanda Ovalle de Álzate. Inmueble que le corresponde el folio de matrícula inmobiliarja número 370-292377 , con ficha catastral Y001523800-93.

SEGUNDA.- No obstante, la mención de la cabida y linderos el inmueble prometido en venta se hace como cuerpo cierto.

TERCERA: TRADICION.- Que los **PROMITENTES VENDEDORES** garantizan al **PROMITENTE COMPRADOR** que el cincuenta por ciento (50%) del inmueble prometido en venta, es de su exclusiva propiedad por no haberlo enajenado antes a nadie y haberlo adquirido en su estado civil actual, porcentaje del bien adquirido mediante adjudicación en remate judicial efectuado por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecuciones de Cali, según Acta n. 022 el día 15 de junio 2016, inscrita en la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali bajo el folio de matrícula inmobiliaria 370-292377, quedando los **PROMITENTES VENDEDORES** con el 50% de la propiedad.

CUARTA: El precio del inmueble que promete en venta mediante este contrato es la suma de **CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$48.000.000,00) MONEDA CORRIENTE**, sin ningún tipo de retención, los cuales serán cancelados por el **PROMITENTE COMPRADOR**, así: Consignación a la cuenta de ahorros n. 240-456-191-17 del Banco Caja Social, a nombre de Carlos Orlando Maya la suma de **CUARENTA MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$40.200.000) y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS (\$7.800.000,00)** a la cuenta de ahorros n. 60541568941 del Banco Bancolombia a nombre de Alexander Coral Ramos, valores que serán consignados antes del día y hora de la firma de escritura de compraventa, o en su defecto, dos (2) cheques de gerencia por iguales valores y beneficiarios antes descritos.



Parágrafo: El valor a reportar en la escritura pública, será el menor posible permitido por la ley, para reducir los costos notariales e impuestos.

SEXTA: Plazo.- LOS PROMITENTES, se obligan a suscribir la escritura pública de compraventa con la cual se da cumplimiento al presente contrato, **EL DÍA Jueves 27 de abril de 2017, en la NOTARÍA 14 del Círculo de Cali, a las 3:00 P.M.** o ANTES DE COMUN ACUERDO ENTRE LAS PARTES, para lo cual se presentará a la notaria los respectivos documentos de identificación y los respectivos paz y salvos por parte del PROMITENTE COMPRADOR, que exige la ley para el otorgamiento de la escritura pública, como más adelante se explicará.

SÉPTIMA: PRORROGA.- Solo se entenderá prorrogado el termino para el cumplimiento de las obligaciones bilaterales que adquieren por este contrato cuando así se acuerde por estas, mediante nota escrita al pie de este documento, siquiera con CUARENTA Y OCHO (48) horas de anticipación a la inicial del día señalado para el otorgamiento de la escritura pública correspondiente.

OCTAVA: Gastos notariales, registro e impuestos. Los gastos notariales que se ocasionen con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, al igual que impuestos por venta o Retención a la Fuente, boleta fiscal y el registro de la escritura pública ante la Oficina de Instrumentos Públicos será por cuenta del **PROMITENTE COMPRADOR**. De igual manera, todos los impuestos tales como valorización, predial, servicios públicos a la fecha que estén en mora, serán cancelados por el **PROMITENTE COMPRADOR**, quien será el responsable de pagar y tramitar sus respectivos paz y salvos para ser presentados ante la Notaría para poder suscribir la escritura de compraventa.

NOVENA: La entrega real y material del inmueble objeto de este contrato se hará el día posterior a la firma de escritura de compraventa o antes de común acuerdo entre las partes, directamente en el inmueble en el estado en que se encuentra, todo lo cual el PROMITENTE COMPRADOR conoce y acepta.

DECIMA: CLAUSULA PENAL.- No se fija, sin embargo, en caso de no cumplirse por parte del PROMITENTE COMPRADOR, los PROMITENTES VENDEDORES, no están en la obligación de volvérselo a ofrecer en venta en las mismas condiciones de valor y plazo.

Notificaciones:

A LOS PROMITENTES VENDEDORES

Calle 9 C Bis # 29 A -108 , oficina 304.

PROMITIENTE COMPRADOR

Calle 3 C # 64-34



Se suscribe en Cali, a los 15 de marzo de 2017



[Handwritten Signature]
 Carlos Orlando Maya
 C.C: N. 17.117.812
 PROMITENTE VENDEDOR

[Handwritten Signature]
 Mercedes Códoba de Maya
 C.C: N. 41562470 B7a
 PROMITIENTE VENDEDORA

[Handwritten Signature]
 Jairo Ortíz Alvear
 c.c. n. 10064004 CSU
 PROMITENTE COMPRADOR

Testigo:
[Handwritten Signature]
 C.C. 94.533.375
 Alexander Coral Ramos

EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TÍTULO
 TRANSLATICO DE DOMINIO NI ES OBJETO DE
 INSCRIPCIÓN ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE
 INSTRUMENTOS PÚBLICOS COMPETENTE.



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



89986

En la ciudad de Cali, Departamento de Valle, República de Colombia, el quince (15) de marzo de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Veintiuno (21) del Círculo de Cali, compareció:

CARLOS ORLANDO MAYA RODRIGUEZ, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0017117818 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

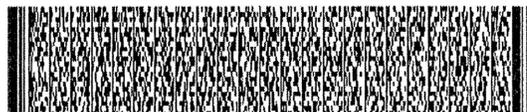


6t10bparx90l

15/03/2017 - 15:43:30:554

----- Firma autógrafa -----

MERCEDES CORDOBA DE MAYA, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0041562470 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



51i1xxvst7fy

15/03/2017 - 15:44:37:938

----- Firma autógrafa -----

JAIRO ORTIZ ALVEAR, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0016664004 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



8pigy2vov6ax

15/03/2017 - 15:45:34:725

----- Firma autógrafa -----

ALEXANDER CORAL RAMOS, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0094533375 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



8h8vcfeevpx

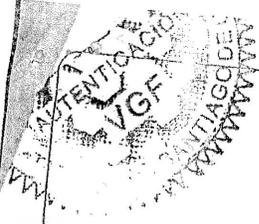
15/03/2017 - 15:46:36:960

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de PROMESA DE COMPRAVENTA y que contiene la siguiente información PROMESA DE COMPRAVENTA .





[Handwritten signature]



ANDREA MILENA GARCÍA VÁSQUEZ
Notaria veintiuno (21) del Círculo de Cali - Encargada

República de Colombia
Departamento del Valle
Santiago de Cali
Notaría Veintiuna

Andrea Milena García V.
Notaria Encargada



Santiago de Cali, Abril 4 de 2.017

CERTIFICO:

Yo, **JAIRO ORTIZ ALVEAR**, mayor y vecino de la ciudad de Cali, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.664.004 de Cali, que actualmente adeudo al señor **JORGE ALEXANDER GRISALES MONTOYA**, también mayor y vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.781.107 de Cali, la suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$150'800.000)** Mcte., lo autorizo para que quede a su nombre el cincuenta (50%) por ciento que me corresponde en común y proindiviso, de un lote de terreno con un área de 1.186.00 metros cuadrados y la casa ahí construida, ubicada en el Km 6 sector Macondo, Corregimiento de la Buitrera, Municipio de Cali, identificado con matricula inmobiliaria N° **370-292377** y con número catastral **Y-001523800-93** y sus linderos y medidas se encuentran descritos según Acta de Remate No. 022 de 15 de Junio de 2.016 proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecuciones de Cali, para garantizar la deuda anteriormente descrita. Una vez cancelada la citada obligación esta me será devuelta por el Acreedor **JORGE ALEXANDER GRISALES MONTOYA**.

A lo anterior quedan autorizados previo pago a los señores **CARLOS ORLANDO MAYA RODRIGUEZ** y **MERCEDES CORDOBA DE MAYA**, para que firmen la correspondiente escritura pública de compraventa al señor **JORGE ALEXANDER GRISALES MONTOYA**.

Para constancia se firma en Cali, a los cuatro (4) días del mes Abril de 2.017.

Atentamente,


JAIRO ORTIZ ALVEAR

C.C. No. 16.664.004 de Cali

ACEPTO: 

JORGE ALEXANDER GRISALES MONTOYA

C.C. No. 16.781.107 de Cali

Santiago de Cali, Abril 4 de 2.017

Los señores **JORGE ALEXANDER GRISALES MONTOYA** y **JAIRO ORTIZ ALVEAR**, de común acuerdo aceptan que los intereses del uno punto cinco (1.5%) por ciento serán cobrados a partir del 04 de Octubre de 2.017.

JORGE ALEXANDER GRISALES MONTOYA
C.C. No. 16.781.107 de Cali

JAIRO ORTIZ ALVEAR
C.C. No. 16.664.004 de Cali

PODER ESPECIAL

Yo, **JAIRO ORTIZ ALVEAR**, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Cali, identificado con cédula de ciudadanía N° 16.664.004 de Cali (Valle), por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente a el señor(a) **JORGE ALEXANDER GRISALES MONTOYA**, también mayor de edad, vecino(a) y domiciliado(a) en la ciudad de Cali, (Valle), identificado(a) con cédula de ciudadanía N°16.781.107 Cali(Valle), para que en mi nombre y representación trámite ante la entidad Bancaria **BBVACOLOMBIA**, lo siguiente:

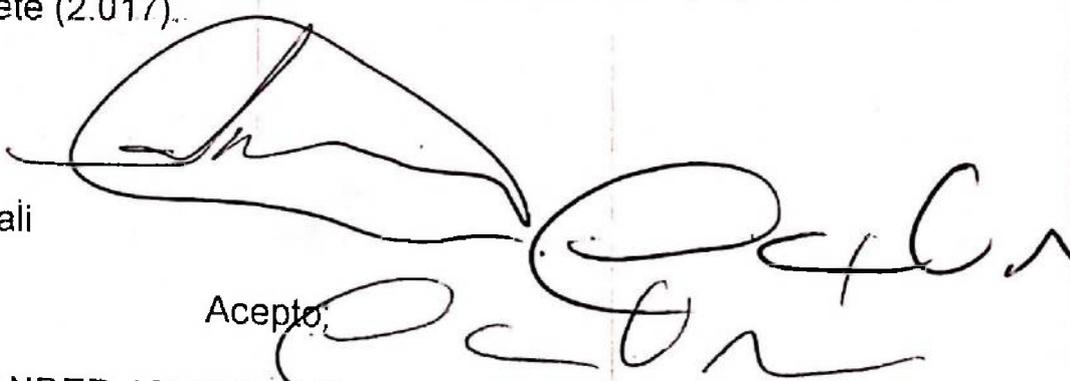
Mi apoderado(a) queda facultado para realizar los siguientes actos: a) Firmar la escritura de compraventa con Leasing al BBVA a favor de la sociedad **WIRELESS COMUNICACIONES S.A.S.**, identificada con Nit: 900394588-3, del inmueble ubicado en la Calle 61 Norte # 3BN-19 Urbanización El Rincón de la Flora, identificado con matricula inmobiliaria N° 370- 294973 y con número catastral J088100100000- Código catastral 760010100029500050010000000010.- b) Para que reciba el valor de **TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$344.000.000) Mcte.**; desglosado de la siguiente manera: 1.- La suma de Cuarenta y Ocho millones de pesos (**\$48.000.000**) mcte., a favor del señor Carlos Orlando Maya, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.117.818 de Bogotá D.C.; 2.- La suma de Cincuenta y Tres millones Doscientos Cuarenta Siete mil Sesenta y Ocho pesos (**\$53.247.068**) Mcte., a favor de la señora María Myriam Montoya Carvajal, identificada con cédula de ciudadanía No. 29.283.358 de Buga, (V); 3.- La suma de Cincuenta y Tres millones Setecientos Cincuenta y Dos mil Novecientos Treinta y Dos pesos (**\$53.752.932**) mcte., a favor de María Elena Ortiz Alvear, identificada con cédula de ciudadanía No. 29.400.009 de Dagua; 4.- El saldo o sea la suma la suma de Ciento Ochenta y Nueve Millones pesos (**\$189.000.000**) Mcte a favor del señor Jorge Alexander Grisales Montoya, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.781.107 de Cali.- c) Firmar cualquier otro documento que requiera el Banco; y en general todas las demás que sean necesarias, para los trámites pertinentes el buen desempeño de la labor encomendada.

Para constancia se firma en la ciudad de Cali a los Dieciocho (18) del mes de Mayo de Dos Mil Diecisiete (2.017).

Atentamente,


JAIRO ORTIZ ALVEAR
C.C.N°16.664.004 de Cali
Propietario

Acepto:


ALEXANDER JORGE GRISALES MONTOYA
C.C.N°16.781.107 de Cali

NOTARIA 4 19/05/2017 11:38:21

República de Colombia
Santiago de Cali - Valle del Cauca

Presentación Personal - Diligencia de Reconocimiento de
Contenido y Firma. (Art. 68 Dto-Ley 960 de 1970)

Ante mi, SANDRA PATRICIA TOBAR PEREZ, Notario Cuarto (E) del
Círculo de Cali compareció:

JAIRO ORTIZ ALVEAR
Cédula de Ciudadanía 16664004

Y declaró que el contenido del documento que antecede es cierto, y que
la firma y huella que en el aparecen son suyas

[Handwritten Signature]
Firma Declarante

[Fingerprint]



NOTARIA 4 19/05/2017 11:38:30

República de Colombia
Santiago de Cali - Valle del Cauca

Presentación Personal - Diligencia de Reconocimiento de
Contenido y Firma. (Art. 68 Dto-Ley 960 de 1970)

Ante mi, SANDRA PATRICIA TOBAR PEREZ, Notario Cuarto (E) del
Círculo de Cali compareció:

JORGE ALEXANDER GRISALES MONTOYA
Cédula de Ciudadanía 16781107

Y declaró que el contenido del documento que antecede es cierto, y que
la firma y huella que en el aparecen son suyas

[Handwritten Signature]
Firma Declarante

[Fingerprint]





República de Colombia



Aa02979790

N. 1453 MAYO 22 DE 2017
 NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE CALI

NIKOLAY TACCO
 ESCRITURACION

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES (1.453)

FECHA: 22 DE MAYO DE 2017

DOCUMENTO				
CLASE	NUMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
ESCRITURA	1.453	22 DE MAYO DE 2017	NOTARIA 5a.	CALI
NATURALEZA JURIDICA				
CODIGO	ESPECIFICACION DEL ACTO	VALOR DEL ACTO		
0125	COMPRA-VENTA	\$ 430.000.000,00		
PERSONAS o ENTIDADES QUE INTERVIENEN EN EL ACTO				
VENDEDOR		No. DE IDENTIFICACION		
JAIRO ORTIZ ALVEAR		C.G.No.16.664.004 DE CALI		
COMPRADOR		No. DE IDENTIFICACION		
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. - BBVA COLOMBIA		NIT No.860.003.020-1		
LOCATARIO		No. DE IDENTIFICACION		
WIRELESS COMUNICACIONES S.A S		NIT.900.394.588-3		
DESCRIPCION DEL INMUEBLE				
MATRICULA INMOBILIARIA No.		PREDIO CATASTRAL No.		
370-294973		J-088100100000		
AVALUO CATASTRAL		OFICINA DE REGISTRO		
\$ 425.637.000,00		SANTIAGO DE CALI		
TIPO DE PREDIO		UBICACION		
URBANO	X	RURAL	MUNICIPIO	SANTIAGO DE CALI
DIRECCION DEL INMUEBLE				
CALLE 61 NORTE No.3 BN-19				

EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CALI, CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, REPUBLICA DE COLOMBIA, EN LA NOTARIA QUINTA (5a.) DEL CIRCULO DE SANTIAGO DE CALI, CUYA NOTARIA TITULAR ES LA DOCTORA GLORI'A MARINA RESTREPO CAMPO, A LOS VEINTIDOS (22) DIAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE (2.017).- SE HA OTORGADO LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA EN LOS SIGUIENTES TERMINOS:-----

2-384 de 13230

nc

papel notarial para uso exclusivo en la escritura publica - No tiene costo para el usuario

R.V.

Comparecieron el señor **JAIRO ORTIZ ALVEAR**, mayor de edad, vecino de Cali (Valle), de estado civil soltero sin unión marital de hecho, identificado con la cedula de ciudadanía No. **16.664.004** expedida en Cali(Valle), quien en este acto obra en su propio nombre y representación, hábil para contratar y obligarse y quien y para todos los efectos legales se denominará **EL VENDEDOR**; y de otra parte el **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. – BBVA COLOMBIA**, Establecimiento Bancario, constituido por escritura pública No. **1.160** de fecha 17 de abril de 1.956 de la Notaría Tercera (3a.) del Círculo de Bogotá, D.C.; representado en el presente acto por representado en el presente acto por la señora **GILMA CRISTINA MAYA VARGAS**, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, identificada con la cedula de ciudadanía No. **29.116.841** de Cali(Valle), quien obra en este acto en su condición de apoderada especial, debidamente facultado para el efecto, todo lo cual acredita con el poder especial contenido en la escritura pública No. **5.351** de fecha 27 de julio de 2.011, otorgada en la Notaría 72 del Círculo de Bogotá, D. C.; del cual se anexa una fotocopia y un certificado de vigencia, así como copia de un Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, para que se protocolicen con este instrumento público para que hagan parte integral del mismo y de las copias que de él se expidan, la cual en adelante se denomina **EL COMPRADOR** y manifestaron: Que han celebrado un contrato de compraventa mercantil que se registrará por las disposiciones pertinentes de la ley Colombiana y por las cláusulas adelante señaladas, y previos estos antecedentes: A. Que **BBVA COLOMBIA**, en desarrollo de su objeto social celebra operaciones de leasing o arrendamiento financiero, entendiéndose por estas, "La entrega a título de leasing o arrendamiento financiero bienes adquiridos para tal efecto, financiando su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá durante el plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del período una opción de compra", tal y como dicha operación está definida en el Decreto 913 de mayo 19 de 1993. B. Que la sociedad **WIRELESS COMUNICACIONES S.A.S.** identificada con el Nit. **900.394.588-3**. sociedad comercial debidamente constituida según consta en documento Privado de fecha **08 DE NOVIEMBRE DE 2.010** de Cali(Valle), inscrita en la Cámara de Comercio el **09 de noviembre de 2010**, bajo el



No.13223 del libro IX, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de Cali(Valle), que se protocoliza en esta escritura pública, representada en el presente acto por la señora **STELLA ZORRILLA DELGADO**, mayor de edad, vecina de Cali(Valle), identificada con la cedula de ciudadanía No.31.389.343 de Buenaventura(Valle), de estado civil como aparece al ple de su respectiva firma, en virtud del poder especial otorgado por la representante legal suplente **ADRIANA TRUJILLO SANTANA**, mayor de edad, vecina de Cali(Valle), identificada con la cedula de ciudadanía No.38.560.393 de Cali(Valle), según poder especial, amplio y suficiente, debidamente autenticado el cual se protocoliza con el presente instrumento público, han decidido celebrar con **BBVA COLOMBIA** una operación de Leasing Inmobiliario sobre el inmueble cuya descripción consta en otro aparte de esta escritura, por lo que **BBVA COLOMBIA** por mandato irrevocable de la sociedad **WIRELESS COMUNICACIONES S.A.S.** identificada con el Nit.900.394.588-3, procede a efectuar la compra de los mismos, para su entrega a la sociedad **WIRELESS COMUNICACIONES S.A.S.** identificada con el Nit.900.394.588-3 a título de leasing, en los siguientes términos y condiciones: **PRIMERA.- OBJETO:** Mediante el presente contrato **EL VENDEDOR** transfiere al **COMPRADOR** y esta adquiere de aquellos a título de compraventa, el derecho real de dominio y la posesión plena que la primera tiene sobre el siguiente inmueble: Una casa de habitación, con todos sus usos, mejoras, anexidades, costumbres y servidumbres, junto con el lote de terreno sobre el cual se encuentra construida, ubicada en la **CALLE 61 NORTE No.3BN-19** de la actual nomenclatura urbana de Santiago de Cali(Valle), lote de terreno identificado con el número **DIEZ (10)** de la manzana "N" de la Urbanización "**EL RINCON DE LA FLORA**", con un **ÁREA** aproximada de **277.94 Metros Cuadrados** y cuyos **LINDEROS** según el título de adquisición son los siguientes: **NORTE:** En 8.25 metros, con la Calle 51 Norte; **SUR:** En 8,25 metros con el lote N°15 de la misma manzana; **ORIENTE:** En 33,69 metros con el lote No.11 de la misma manzana y **OCCIDENTE:** En 33,69 metros con el lote N°9 de la misma manzana, distribuida así: **PRIMERO NIVEL:** Graja doble, sala de recibo, sala comedor, cocina integral, bar, baño auxiliar, patio ornamental con fuente, patio trasero, zona de oficios, cuarto del servicio con baño. **SEGUNDO NIVEL:** Sala de televisión, alcoba principal con

Papel natural para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

10383XSD-9TADAgG

28/08/2015

mt

Escadema S.A. No. 494.999.994

vestier, baño con jacuzzi y baño turco, dos alcobas con baño. **TERCER NIVEL:** Gimnasio y alcoba. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-294973 de la Oficina de Registro de Instrumentos Publico de SANTIAGO DE CALI(VALLE) y la Cedula catastral No.7600110100029500050010000000010 y catastralmente se identifica con el Predio No.J-088100100000. **PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante la cabida y linderos, la presente compraventa se hace como cuerpo cierto. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Dentro de la presente compraventa se incluyen todos los aumentos y mejoras de los inmuebles, así como los frutos tanto naturales como civiles que los inmuebles generen. **PARÁGRAFO TERCERO:** La venta sobre el inmueble aquí descrito y alinderado comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo del propietario, sino también el de aquellos destinados a su uso y beneficio. **SEGUNDA.- TRADICIÓN:** El inmueble objeto del presente acto es de propiedad del VENDEDOR, quien lo adquirió así: Por compraventa efectuada a los señores CAROL DIAZ MURCIA y EDWIN RESTREPO RESTREPO, según consta en la escritura pública No.1.937 de fecha 10 DE JULIO DE 2.008, otorgada ante la Notaria DOCE (12) del Circulo de CALI (VALLE), debidamente registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria No.370-294973 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de SANTIAGO DE CALI(VALLE). **TERCERA.- LIBERTAD y SANEAMIENTO:** EL VENDEDOR garantiza al COMPRADOR que el inmueble que le transfiere se encuentra libre de embargos, anticresis, encargos fiduciarios, fideicomisos mercantiles, arrendamientos por escritura pública, pleitos pendientes, servidumbres, usufructos, condiciones resolutorias, titularizaciones o de cualquier otro gravamen o limitación. Igualmente declara EL VENDEDOR que se encuentra al día y en paz y a salvo en la fecha de este instrumento por el pago de los impuestos, tasas, valorizaciones, servicios públicos, contribuciones, que corresponden al inmueble por la presente vigencia y por todas las vigencias anteriores. No obstante lo manifestado, EL VENDEDOR saldrán al saneamiento en los casos de ley. **CUARTA.- PRECIO y FORMA DE PAGO:** El precio único y total de los inmuebles materia de este contrato, es la suma de CUATROCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS (\$ 430.000.000.00) MONEDA CORRIENTE, suma total que el comprador pagará al vendedor, así: a).- La suma de OCHENTA y SEIS MILLONES DE PESOS (\$ 86.000.000.00)

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el notario



República de Colombia

-3-



A029777904

MONEDA CORRIENTE que fue recibida por el vendedor a entera satisfacción de manos del locatario a nombre y por cuenta de **BBVA COLOMBIA S.A.**, la cual éstos autorizan cruzar como canon extra. b).- La suma de **TRESCIENTOS CUARENTA y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$ 344.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, suma total que el comprador pagará al vendedor previa entrega a aquella del original de la primera copla de esta escritura y del original de los folios correspondientes, donde aparezca esta compraventa debidamente registrada, a juicio de **BBVA COLOMBIA** y **EL VENDEDOR** hayan hecho la entrega real y material del inmueble a satisfacción de la misma. **PARÁGRAFO:** No obstante la forma de pago pactada **EL VENDEDOR** renuncian al ejercicio de la condición resolutoria derivada de la misma, otorgando este instrumento en forma firme e irresoluble. **QUINTA.- GASTOS:** Los impuestos, derechos y gastos derivados de otorgamiento y registro de este instrumento serán asumidos y cancelados de la siguiente manera: Los derechos notariales serán cancelados así. a) El cincuenta por ciento (50%) de los mismos a cargo del señor **JAIRO ORTIZ ALVEAR**. B) El otro cincuenta por ciento (50%) de los mismos por **WIRELESS COMUNICACIONES S.A.S.** identificado con el Nit.900.394.588-3 (**EL LOCATARIO**). c) Los gastos e impuestos derivados de la anotación y registro de la presente escritura pública serán asumidos por **WIRELESS COMUNICACIONES S.A.S.** identificado con el Nit.900.394.588-3 (**EL LOCATARIO**). En este acto del contrato compareció **WIRELESS COMUNICACIONES S.A.S.** identificado con el Nit.900.394.588-3. sociedad comercial debidamente constituida según consta en documento Privado de fecha **08 DE NOVIEMBRE DE 2.010** de Cali(Valle), inscrita en la Cámara de Comercio el **09** de noviembre de 2010, bajo el No.13223 del libro IX, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de Cali(Valle), que se protocoliza en esta escritura; representada en el presente acto por la señora **STELLA ZORRILLA DELGADO**, mayor de edad, vecina de Cali(Valle), identificada con la cedula de ciudadanía No.**31.389.343** de Buenaventura(Valle), de estado civil como aparece al pfe de su respectiva firma, en virtud del poder especial otorgado por la representante legal suplente **ADRIANA TRUJILLO SANTANA**, mayor de edad, vecina de Cali(Valle), identificada con la cedula de ciudadanía No.**38.560.393** de Cali(Valle), según poder especial, amplio y suficiente, debidamente autenticado el cual se protocoliza con el presente instrumento público, quien manifestó: a-) Que

Impel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

10384GaX5DEBTADA

28/08/2015

Escaneado con CamScanner

obrando en la calidad antes indicada y como tenedor del inmueble señalado en el presente instrumento en la operación de leasing inmobiliario realizada con **BBVA COLOMBIA**, **ACEPTA** la presente escritura y los términos concretos de su negociación, tales como ubicación y características del inmueble, precio, y demás por corresponder ésta con los contenidos en las instrucciones impartidas a ella para la realización de la operación de leasing inmobiliario. b-) Que ya recibió de **BBVA COLOMBIA**, el inmueble objeto de la operación de leasing inmobiliario. c-) Que se obliga al pago de los conceptos aludidos en la presente escritura o en el contrato de leasing correspondiente. Presente la señora **GILMA CRISTINA MAYA VARGAS**, obrando en este acto en su calidad de apoderada especial y en nombre y representación de **BBVA COLOMBIA**, debidamente facultada conforme al poder especial a ella otorgado, y manifestó: **PRIMERO**: Que en tal calidad **ACEPTA** la venta de los inmuebles descritos y alinderados en esta escritura. En este estado la suscrita Notaria dando cumplimiento a la Ley 0258 del 17 de enero de 1.996, artículo 6º. Interroga al **VENDEDOR** si tiene sociedad conyugal, Matrimonio o Unión marital de Hecho, a lo cual **RESPONDIO** bajo la gravedad del juramento, **SOY soltero sin unión marital de hecho** Interrogado si el inmueble a que se refiere esta escritura pública está afectado a vivienda familiar en los términos de la Ley 0258 de 1996. **RESPONDIO** bajo juramento: **NO ESTA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR**. En este estado la suscrita Notaria dando cumplimiento a la Ley 0258 del 17 de enero de 1996, artículo 6º. **NO INTERROGA** al **COMPRADOR**, por tratarse de una entidad Bancaria, de acuerdo con las anteriores declaraciones, en este estado la suscrita Notaria deja expresa constancia que el inmueble que por esta escritura se transfiere, **NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR**. LA NOTARIA ADVIRTIO A LAS PARTES QUE LA LEY ESTABLECE QUE QUEDARAN VICIADOS DE NULIDAD ABSOLUTA LOS ACTOS JURIDICOS QUE DESCONOZCAN LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR (LEY 258/96).-----

CONSTANCIAS y ADVERTENCIAS:

LA NOTARIA ADVIRTIO A EL(LA,LOS) COMPARECIENTE(S): 1) QUE LAS DECLARACIONES EMITIDAS POR EL(ELLA, ELLOS) DEBEN OBEDECER A LA VERDAD; 2) QUE ES(SON) RESPONSABLE(S) PENAL y CIVILMENTE EN EL EVENTO EN QUE SE UTILICE ESTE INSTRUMENTO CON FINES FRAUDULENTOS o ILEGALES. 3) QUE SE

Hoja notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el notario



República de Colombia

-4-



Aa029797905

ABSTIENE DE DAR FE SOBRE EL QUERER o FUERO INTERNO DE EL(LA, LOS) COMPARECIENTE(S) QUE NO SE EXPRESO EN ESTE DOCUMENTO. 4) QUE ESTE ACTO DEBE SER INSCRITO EN EL REGISTRO CORRESPONDIENTE (INMOBILIARIO, DE TRANSPORTE, ACCIONARIO, DE CAMARA DE COMERCIO, CIVIL, SEGÚN EL CASO). 5) QUE ES OBLIGACIÓN DE LOS COMPARECIENTES VERIFICAR CUIDADOSAMENTE EL CONTENIDO DEL PRESENTE INSTRUMENTO; LOS NOMBRES COMPLETOS, LOS DOCUMENTOS DE IDENTIDAD, y DEMÁS DATOS CONSIGNADOS EN ESTE INSTRUMENTO. EL(LOS) COMPARECIENTE(S) HACE(N) CONSTAR QUE HA(N) VERIFICADO CUIDADOSAMENTE SUS NOMBRES COMPLETOS, ESTADO(S) CIVIL (ES), EL(LOS) NUMERO(S) DE SU(S) DOCUMENTO(S) DE IDENTIDAD; IGUALMENTE LOS NÚMERO(S) DE LA(S) MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) y LINDERO(S). DECLARAN QUE TODAS LAS INFORMACIONES CONSIGNADAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO SON CORRECTA YA QUE UN ERROR NO CORREGIDO EN LA MISMA DA LUGAR A UNA ESCRITURA ACLARATORIA, QUE CONLLEVA NUEVOS GASTOS PARA LOS CONTRATANTES (ARTÍCULO 102 DEL DECRETO 960 DE 1.970). y EN CONSECUENCIA, ASUME(N) LA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIVE DE CUALQUIER INEXACTITUD EN LOS MISMOS, CONOCE(N) LA LEY Y SABEN QUE EL NOTARIO RESPONDE DE LA REGULARIDAD DE LOS INSTRUMENTOS QUE AUTORIZA, PERO NO DE LA VERACIDAD DE LAS DECLARACIONES DE LOS INTERESADOS. SE ADVIRTIÓ A LOS OTORGANTES: SOBRE LA NECESIDAD DE INSCRIBIR ESTA ESCRITURA EN LA ENTIDAD COMPETENTE DENTRO DEL TÉRMINO PERENTORIO DE DOS (2) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU OTORGAMIENTO, SO PENA DE PAGAR INTERESES MORATORIO POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO. LOS OTORGANTES MANIFIESTAN EXPRESAMENTE PARA EFECTOS PROPIOS DE LA LEY DE EXTINCIÓN DE DOMINIO Y AQUELLAS NORMAS QUE LA ADICIONEN, MODIFIQUEN O REFORMEN, QUE LOS BIENES MATERIA U OBJETO DEL PRESENTE ACTO O CONTRATO, ASÍ COMO LOS DINEROS CON QUE SE SATISFACEN LAS PRESTACIONES DERIVADAS DE ÉL, PROVIENEN O SE ORIGINAN EN EL EJERCICIO DE ACTIVIDADES LÍCITAS. -----

OTORGAMIENTO:

CONFORME AL ARTÍCULO 35 DEL DECRETO 960 DE 1.970, EL PRESENTE DOCUMENTO FUE LEÍDO TOTALMENTE EN FORMA LEGAL POR EL(LA, LOS) COMPARECIENTE(S) QUIEN(ES) PREVIA REVISIÓN MINUCIOSA y NO OBSTANTE LAS ADVERTENCIAS ANTERIORES IMPARTE(N) SIN OBJECCIÓN SU APROBACIÓN AL VERIFICAR QUE NO HAY NINGÚN ERROR Y POR ENCONTRAR QUE SE EXPRE-

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

10385ADG3XSD191A

2015

Escadema S.C. No. 10385ADG3XSD191A

SA(N) SU(S) VOLUNTAD(ES) DE MANERA FIDEDIGNA EN ESTAS DECLARACIONES y QUE ES(SON) CONCIENTE(S) DE LA RESPONSABILIDAD DE CUALQUIER NATURALEZA QUE RECAE SOBRE EL(ELLOS) Y EN ESPECIAL LA DE CARÁCTER CIVIL y PENAL EN CASO DE VIOLACIÓN DE LA LEY. -----

AUTORIZACION:

CONFORME AL ARTÍCULO 40 DEL DECRETO 960 DE 1.970, EL NOTARIO DA FE DE QUE LAS MANIFESTACIONES CONSIGNADAS EN ESTE INSTRUMENTO PUBLICO FUERON SUSCRITAS POR EL(LA, LOS) COMPARECIENTE(S) SEGÚN LA LEY y QUE DAN CUMPLIMIENTO A TODOS LOS REQUISITOS LEGALES, QUE SE PROTOCOLIZARON COMPROBANTES PRESENTADOS POR EL(ELLA, ELLOS) y EN CONSECUENCIA AUTORIZA CON SU FIRMA LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA DEJANDO NUEVAMENTE TESTIMONIO QUE SE ADVIRTIÓ CLARAMENTE A EL(LA, LOS) COMPARECIENTE(S) SOBRE LAS RELACIONES QUE EL PRESENTE CONTRATO GENERA PARA EL(LA, LOS) OTORGANTE(S) PRINCIPALMENTE RECALCANDO SOBRE LA IMPORTANCIA DE INSCRIBIRLO EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DENTRO DE LOS DOS MESES SIGUIENTES A LA FECHA DE LA ESCRITURA, PUES DE LO CONTRARIO SE GENERARÁN INTERESES MORATORIOS (ARTICULO 231 DE LA LEY 223 DE 1.995), TODA VEZ QUE ALLÍ ES DONDE SE HACE EL PERFECCIONAMIENTO. HASTA AQUÍ LA PRESENTE ESCRITURA REALIZADA CON DATOS SUMINISTRADOS POR LOS COMPARECIENTES-----

COMPROBANTES FISCALES:

1) SE PROTOCOLIZA CON ESTE INSTRUMENTO PUBLICO CERTIFICADO DE PAZ y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO DEL AÑO 2.017, DE SANTIAGO DE CALI(VALLE), No.5100385446; A NOMBRE DE: JAIRO ORTIZ ALVEAR, PREDIO CATASTRAL No.J-088100100000; UBICACION DEL PREDIO: C 61N 3B 19; AVALUO CATASTRAL: \$ 425.637.000.00; ESTRATO: 5; EXPEDIDO EL: 19 DE MAYO DE 2.017, VALIDO HASTA EL: 29 DE DICIEMBRE DE 2.017; 2) SE PROTOCOLIZA CON ESTE INSTRUMENTO PUBLICO PAZ y SALVO TOTAL No.9100686549; POR CONCEPTO DE LA CONTRIBUCION POR VALORIZACION MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI(VALLE), A NOMBRE DE: JAIRO ORTIZ ALVEAR, PREDIO CATASTRAL No.J-088100100000; UBICACION DEL PREDIO: C 61N 3B 19; MATRICULA INMOBILIARIA No.370-294973; CONCEPTO: PAGO TOTAL DE LA CONTRIBUCION; EXPEDIDO EL: 19 DE MAYO DE 2.017.-----

3) Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



República de Colombia

-5-



Aa029797906

LA PRESENTE ESCRITURA SE CORRIO EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL NUMEROS Aa- 029797902, 029797903, 029797904, 029797905, 029797906.

DERECHOS: \$ 1.308.350.00 - (RESOLUCION No.0451 DEL 20 DE ENERO DE 2.017 MODIFICADA POR RESOLUCION No.0913 DEL 02 DE FEBRERO DE 2.017, EXPEDIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO y REGISTRO - MINISTERIO DE JUSTICIA y DEL DERECHO DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA). IVA: \$303.363.00 -----FONDO:\$ 15.100.00 - SUPERINTENDENCIA:\$ 15.100.00 ----- RETENCION EN LA FUENTE: \$ 4.300.000.00 -- ART. 398 DCTO 624/89. -----

VENDEDOR:

JAIRO ORTIZ ALVEAR

C.C.No. 16664004 CALI

ESTADO CIVIL: SOLTERO

DIRECCION: CRA 75 # 131340 APTO 701 TC

TELEFONO: 310 631 6759

ACTIVIDAD ECONOMICA: ARQUITECTO



Huella Indice
Derecho

LOCATARIO:

STELLA ZORRILLA DELGADO

C.C.No. 31389343 B/tora

ESTADO CIVIL: Casada

DIRECCION: Carrera 83A #20-20 el ingenio

TELEFONO: 3187082090

ACTIVIDAD ECONOMICA: Economista

EN REPRESENTACION DE WIRELESS COMUNICACIONES S.A.S.



Huella Indice
Derecho

COMPRADOR:

Alma Afaya

GILMA CRISTINA MAYA VARGAS

C.C.No.29.116.841 DE CALI(VALLE)

EN REPRESENTACION DEL BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

103819TADAGSKSD

28/03/2015

Escadema S.A. No. 1000000000

NOTARIA:

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA 5ª de Cali
GLORIA MARINA RESTREPO CAMPO
NOTARIA QUINTA (5ª.) DEL CIRCULO DE CALI



FIJACION Y TRASLADO
Rad-76001310300520200005800

A las 7:00 a.m., de hoy 22/09/2021 , fijé en lugar público de la secretaria del juzgado y por el término de 1 día, la lista con la constancia a que se contrae el inciso 2º del artículo 110 del Código General del Proceso.

A las 7:00 a.m., del día siguiente al de esta fijación empiezan a correr a la parte demandada, en Secretaria, los tres (3) días de término de traslado de la sustentación de la apelación

CARLOS FERNANDO REBELLÓN DELGADO
Secretario

RV: SUSTENTACION APELACION RAD: 2020-00058

Juzgado 09 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j09cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 16/09/2021 10:41

Para: Wilderson Salas Guaitoto <wsalasg@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (3 MB)

ANI - 2020-058 AVALUO APELACION JUZ. 9o.pdf; ANEXOS ANI EXPROPIACION.pdf;

De: rodrigo leal <rodrigolealt@hotmail.com>

Enviado: jueves, 16 de septiembre de 2021 9:47 a. m.

Para: Juzgado 09 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j09cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: SUSTENTACION APELACION RAD: 2020-00058

RODRIGO LEAL TEJEDA

Abogado

email: rodrigolealt@hotmail.com

celular: 315 5507424

Select Language ▼



Agencia Nacional de Infraestructura (<https://www.ani.gov.co/>)



La movilidad es de todos Mintransporte

(<http://www.mintransporte.gov.co>)

Buscar



CARRETERAS
(/CARRETERAS-0)

AEROPUERTOS
(/AEROPUERTOS-0)

PUERTOS (/PUERTOS-0)

FERROCARRILES
(/FERROCARRILES-0)

AVALUÓ COMERCIAL CORPORATIVO

Inicio (/)



Se entiende por Avalúo Comercial Corporativo aquel que –en aplicación de lo previsto por la ley 1682– realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. El Avalúo Comercial Corporativo debe ser respaldado por el representante legal del gremio o lonja de propiedad raíz, por el presidente o coordinador del comité técnico y por el perito evaluador, que en todo caso deberá cumplir con los requisitos para el ejercicio de la profesión de evaluador conforme se establece en la Ley 1673 o en las normas que la complementen, modifiquen o sustituyan. Por lo tanto, cada Avalúo Comercial Corporativo debe venir firmado por al menos tres personas incluyendo al profesional evaluador a fin de garantizar las disposiciones del artículo 11 del Decreto 1420 de 1998. Para los solos efectos de este Contrato, los avalúos desarrollados por el IGAC serán considerados como Avalúos Comerciales Corporativos. Actualmente no hay contenido clasificado con este término.

Agencia Nacional de Infraestructura

Calle 24A # 59 - 42 Edificio T3 Torre 4 Piso 2
(Bogotá, D.C - Colombia)

Horario de atención
(<http://forms.office.com/Pages/ResponsePage.aspx?id=7lfccEb-Lunes a viernes>
de 8:00 a.m. - 5:00 p.m.



Cuéntanos tu experiencia con nuestro sitio web

SECRETARÍA. Cali, 30 de julio de 2021. A Despacho del Señor Juez el presente asunto, pendiente de decisión. Sírvase proveer.

GLORIA STELLA ZÚÑIGA JIMENEZ
Secretaria

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO

Auto inter.	902
Demandante:	Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.
Demandado:	Rodrigo Leal Tejada y otros
Radicación:	7600131030062020-00058-00
FECHA	Julio 30 de 2021

I.- OBJETO DE LA DECISIÓN

Decide el despacho el recurso de reposición en subsidio el de apelación interpuesto frente al Auto 003 de enero 25 de 2021, por medio del cual entre otros aspectos se tuvo por notificados a los demandados el día 26 de noviembre de 2020, en los términos del Artículo 292 del C. G del P., y se agregó al expediente el escrito presentado por el demandado Rodrigo Leal Tejada sin consideración Alguna.

II.- ANTECEDENTES

1.- Mediante Auto 003 de enero 25 de 2021 se tuvo por notificados a los demandados el día 26 de noviembre de 2020, en los términos del Artículo 292 del C. G. del P. y se agregó el escrito presentado por el demandado Rodrigo Leal Tejada sin consideración Alguna.

2.- Inconforme con la anterior decisión, el señor Rodrigo Leal Tejada interpuso recurso de reposición en subsidio de apelación, indicando que en el aviso enviado por la apoderada de la parte demandante de 4 de noviembre de 2020, se informó a los demandados que deben comparecer al Juzgado con el fin de notificarles personalmente el auto interlocutorio No. 303 de 9 de marzo de 2020, igualmente que se anexaba copia de la providencia que admite el proceso, que la notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente a la entrega del aviso, y advierte que prevalecerá el uso de los medios tecnológicos en las actuaciones judiciales, por lo que podrían comunicarse con el juzgado de origen, no obstante aduce que el aviso no contiene prevención alguna de que el traslado de la demanda se surtirá si no se atiende dicha comunicación.

Aduce que el inciso 2 del Artículo 292 del C.G.P., determina que cuando se trate de auto admisorio de la demanda o mandamiento ejecutivo, el aviso deberá ir

acompañado de copia informal de la providencia que se notifica, lo cual asegura que se cumplió, empero que para que surta los efectos del traslado de la demanda debió darse cumplimiento también a lo previsto en el Art. 91 inciso 2º del C.G.P., que dispone: *"El traslado se surtirá mediante la entrega, en medio físico o como mensaje de datos, de copia de la demanda y sus anexos al demandado, a su representante o apoderado, o al curador ad litem. ..."* copias físicas o digitales que según asegura no se anexaron al aviso de notificación.

Sostiene que el acto de notificación y traslado con el aviso memorado no cumplió su finalidad por cuanto la parte demandante i) conoce el correo o dirección electrónica donde él y sus clientes pueden ser notificados, y en ese sentido, pudo dar aplicación a lo reglado en el Artículo 8º del Decreto 806 de 2020, que modifica y adiciona las reglas generales de notificaciones personales.

Que el conocimiento que tiene la entidad demandante de la dirección electrónica, obedece a las relaciones entre las partes precisamente para efectos de la negociación sobre los predios materia de expropiación.

Adicionalmente, aduce que existe otro factor que incide en el desarrollo del proceso, y en la técnica procesal que se debe emplear para notificar al demandado del auto admisorio, como lo es el emplazamiento.

Que al margen de que proceda o no la revocatoria solicitada, lo cierto es que en esta clase de procesos el demandado no puede oponerse a la expropiación decretada por vía administrativa, por la obra pública de la vía Mulalo- Loboguerrero, y solo le es permitido al demandado manifestar si está en desacuerdo con el avalúo aportado por el demandante, actuación que debe sujetarse a lo prescrito en el numeral 6º del artículo 399 del Código General del Proceso, lo que asegura que hará en escrito separado.

Solicita entonces, que disponga la entrega digital a los demandados de copia del libelo introductorio y sus anexos, para cumplir en debida forma la notificación y traslado el de la demanda.

3.- Una vez surtido el traslado del recurso, la apoderada judicial de la parte demandante relacionó lo dispuesto en el Artículo 91 del Código General del proceso, e indicó que en el proceso los demandados recibieron la notificación por aviso de conformidad con lo señalado el Artículo 292 del Código General del Proceso el día miércoles 25 de noviembre de 2020, por lo que tuvieron los días jueves 26, viernes 27 y lunes 30 de noviembre de 2020 para solicitar por secretaría copia de la demanda y sus anexos, empero que según el informe de secretaría de 25 de enero de 2021 el 01 de diciembre de 2020 solicitaron fecha para notificarse de la demanda, cuando debieron solicitar a través de correo electrónico copia de la demanda y sus anexos para efecto de obtener el traslado ya que para ello no se requería cita.

Que contrario a lo inferido por el demandado en el recurso de reposición y en subsidio apelación, el Artículo 292 no prevé la exigencia que en dicho formato se especifique que el demandado cuenta con los tres (3) días que trata el artículo 91 inciso 2 del CGP para retirar los traslados, y tampoco que se le indique que tiene el término del artículo 399 ibidem para contestar la demanda, puesto que en el numeral cuarto del auto admisorio de la demanda del 09 de marzo de 2020, entregado con la notificación por aviso se dispuso notificar a los demandados conforme a los artículos 291 y 292 del CGP.

Que de la literalidad de los artículos 91 y 292 del CGP, y lo expuesto por la Corte Suprema de Justicia en la sentencia relacionada en su escrito, el notificado podrá solicitar a la secretaría del juzgado que se le suministren los traslados dentro de los tres (3) días siguientes, sin embargo en el presente caso los demandados optaron por solicitar después de corrido el término plasmado en la ley, cita para notificarse de la demanda, cuando realmente lo que correspondía era solicitar copias del libelo de la demanda y sus anexos.

Que la parte demandante desconocía el correo electrónico de los demandados y en tal virtud, remitió las comunicaciones a las direcciones físicas reportadas en el proceso de enajenación voluntaria, tal como fue señalado en la demanda.

Que el emplazamiento no procede por cuanto primero debe agotarse la notificación personal y por aviso, de conformidad con los artículos 291 y 292 del Código General del proceso, en ese caso existe prueba de que se surtió en debida forma la notificación.

Por lo anterior, solicita que se deniegue el recurso.

III.- CONSIDERACIONES

1.- De conformidad con el artículo 318 del C. G. del P., es competente este despacho para resolver el recurso de reposición.

2.- Es de anotar que los recursos procesales por medio de los cuales se controvierte una decisión judicial, tienen su fundamento en la falibilidad humana. Así, el recurso de reposición tiene como finalidad que el mismo funcionario que profirió la decisión revise su actuación y la revoque, confirme o modifique, según sea el caso.

3.- De la revisión de la foliatura se observa que la parte demandante allegó constancia de que la parte demandada recibió el aviso el día 25 de noviembre de 2020, en ese sentido la notificación quedó surtida el día 26 de noviembre de 2020 de conformidad con lo reglado en el Artículo 292 del C. G. del P., así, los tres días para retirar el traslado surtieron los días 27, 30 de noviembre y 1º de diciembre de 2020, último día en que el señor Rodrigo leal solicitó al juzgado el traslado y copia del

expediente digital para brindar contestación, no obstante no obra constancia de que se hubiere atendido la solicitud elevada por aquel, pese a que fue aportada de manera oportuna.

En virtud de lo anterior, se revocará el numeral tercero del Auto No 003 de enero 25 de 2021, y en su lugar se dispondrá por secretaría la remisión del traslado solicitado a la parte demandada, pese a que ya allegó el escrito de oposición al avalúo, ello en aras de prevenir irregularidades y sobre todo para garantizar de manera efectiva el derecho defensa que le asiste, lo cual se logrará hasta cuando exista certeza de que la parte demandada conoce de manera íntegra la demanda junto con sus anexos según las formalidades expuestas.

En razón de lo expuesto, el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Cali,

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR el numeral 3 del Auto interlocutorio No. 003 de enero 25 de 2021, por medio del cual se agregó sin consideración el escrito allegado por la parte demandada el día 1 de diciembre de 2020, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: AGREGUESE a los Autos el Avalúo allegado por la parte demandada a través de correo de fecha 1 de febrero de 2021, así como el escrito por medio del cual se opone al avalúo presentado por la parte demandante, para ser tenido en cuenta en su momento procesal oportuno.

TERCERO: REQUERIR a la parte demandante para que aporte la constancia de inscripción de la demanda ordenada a través de Auto No. 484 de julio 28 de 2020.

46

NOTIFIQUESE

Firmado Por:

Juan Carlos Arteaga Caguasango
Juez Circuito
Civil 006
Juzgado De Circuito
Valle Del Cauca - Cali

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

8873f264ae764ac67880bf6f5de2ea6da98fce3eba7c07114431cc05a20fad5

SECRETARIA: A Despacho del señor Juez las presentes diligencias, informándole que se recibió escrito de la parte demandada contestando la demanda y oponiéndose al avalúo comercial del inmueble objeto de la litis. Para proveer.

Cali, febrero 23 de 2021

MARÍA ALEJANDRA CAMPO CELY
SECRETARIA

JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO
CALI VALLE

Santiago de Cali, febrero veintitrés (23) de dos mil veintiuno (2020)

Radicación No.2020-00052-00

Auto Interlocutorio No.220

Visto el informe secretarial que antecede, el juzgado:

PRIMERO: Téngase al Doctor RODRIGO LEAL TEJEDA, abogado titulado con T.P. No. 34.769 del C.S.J., como apoderado judicial de las demandadas María Fernanda, María Isabel y Olga Lucía Leal Waltero, conforme al poder otorgado y para los fines indicados en el mismo.

SEGUNDO: Conforme lo dispone el inciso 1º del artículo 301 del Código General del Proceso, téngase notificado por conducta concluyente a las demandadas en mención, del auto admisorio de demanda de fecha marzo 9 de 2020, a partir del día 7 de diciembre de 2020, fecha en que contesta la demanda.

TERCERO: Agregar a los autos el escrito con sus anexos mediante el cual las demandadas María Fernanda, María Isabel y Olga Lucía Leal Waltero, a través de apoderado contestan la demanda y formulan desacuerdo frente al avalúo comercial del inmueble objeto de debate, para que sea tenido en cuenta en la oportunidad procesal pertinente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DIEGO FERNANDO CALVACHE GARCÍA

Juez

JJ.

FIRMADO POR:

**DIEGO FERNANDO CALVACHE GARCIA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 013 CIVIL DEL CIRCUITO CALI**

**ESTE DOCUMENTO FUE GENERADO CON FIRMA ELECTRÓNICA Y
CUENTA CON PLENA VALIDEZ JURÍDICA, CONFORME A LO
DISPUESTO EN LA LEY 527/99 Y EL DECRETO REGLAMENTARIO
2364/12**

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN:

**CBC00069C659F322B686A8456588C87812C1BB781FE6EB3EAE3EB282
A1CE8A63**

DOCUMENTO GENERADO EN 23/02/2021 11:26:18 AM

**VALIDE ÉSTE DOCUMENTO ELECTRÓNICO EN LA SIGUIENTE URL:
[HTTPS://PROCESOJUDICIAL.RAMAJUDICIAL.GOV.CO/FIRMAELECTRO
NICA](https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/firmaelectronica)**

RODRIGO LEAL TEJEDA
ABOGADO ASESOR

Santiago de Cali, 16 de septiembre de 2021

Señor
JUEZ NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO
Ciudad.

Ref. PROCESO EXPROPIACION No. 2020-00058
DTE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI
DDO: RODRIGO LEAL TEJEDA Y OTRAS
ASUNTO: SUSTENTACION APELACION

En calidad de demandado y apoderado de los restantes demandados, respetuosamente procedo a sustentar el recurso de apelación otorgado en auto de 10 de septiembre de 2021, por el cual no accede a la revocatoria propuesta contra el auto de 13 de abril de 2021, en los términos que a continuación relaciono.

EL PROBLEMA JURIDICO

En esencia el operador judicial expresa que no tiene en cuenta el avalúo pericial aportado por la parte demandada y rechaza de plano la objeción o desacuerdo que se plantea frente al avalúo que la demandante anexa a la demanda, por la especial circunstancia que la experta que la suscribe **ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**, lo presenta a título independiente o particular y no elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC o por una Lonja de Propiedad Raíz, tal como reza el numeral 6º del artículo 399 del Código General del Proceso.

RAZONES QUE SUSTENTAN LA ALZADA

La exegesis de esta valoración resulta equivocada, en la medida que lo requerido por la norma adjetiva es que el dictamen pericial proceda, en primer lugar, de un perito que pertenezca al Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC o, en segundo lugar, provenga de un experto adscrito a una Lonja de Propiedad Raíz. No se trata, para el caso, que el dictamen lo expida y suscriba la Lonja, sino que venga refrendado por un perito que pertenezca o este afiliado a una entidad gremial dedicada a esos menesteres; requisito que aquí se cumple a cabalidad cuando el mismo juzgador expresa que el dictamen no fue presentado por la Lonja de Propiedad de Avaluadores Nacionales o la Lonja Americana de Propiedad Raíz, entidades gremiales a las cuales pertenece, sino que Adriana Lucia Aguirre Pabón lo presenta de forma particular en su condición de perito evaluadora.

La equivocación en la aplicación de la norma puede residir en que como el dictamen pericial inicial presentado con la demanda y con el cual los demandados están en desacuerdo, es un **AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO** que es respaldado por el representante legal de la **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI**, por el presidente o coordinador del comité técnico y por el perito evaluador, que en todo caso deberá cumplir con los requisitos para el ejercicio de la profesión de evaluador (Ver Leyes 1673 y 1682 de 2013 y normas que los complementan), lo cual se entiende por tratarse de **unos avalúos masivos** para una obra pública como es la construcción de la carretera Mulaló-Loboguerrero. Ver anuncio en la página web de la **ANI** que se anexa.

Contribuye a dar claridad al asunto lo previsto en el Art. 6º de la Ley 1742 de 2014, que modificó el Art. 37 de la Ley 1682 de 2013, donde se indica que en el trámite administrativo de la Expropiación el precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, los Institutos Descentralizados o **por peritos privados inscritos en Lonjas o Asociaciones**, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que rigen la materia. Es decir, el avalúo no necesariamente debe ser presentado por la Lonja de propiedad raíz, sino que puede provenir de un perito privado inscrito en una Lonja, que es lo que aquí sucede, lo cual contribuye a revestir de seriedad, seguridad y validez el dictamen pericial presentado para sustentar el desacuerdo planteado por la parte demandada.

Criterio similar contempla el Decreto 1420 de 1998, art. 3º, al preceptuar que la determinación del valor comercial de los inmuebles se hará a través de los evaluadores del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, las entidades que hagan sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz. Como puede verse la interpretación correcta en el caso analizado es que el nuevo dictamen que sustenta el desacuerdo con el avalúo inicial, puede ser elaborado por un perito evaluador privado debidamente inscrito en una Lonja de Propiedad Raíz.

En la actualidad cursan sendos procesos verbales de **EXPROPIACION** propuestos por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI**, contra los mismos demandados, en los Juzgados Sexto y Trece Civiles del Circuito de Cali, radicaos números **2020-00058** y **2020-00052**, en relación a los lotes números 02 y 01 Parcelación Las Guacas, Municipio de La Cumbre; actuaciones donde se ha ordenado tener en cuenta, en principio, los dictámenes periciales que suscribe la misma perito **ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**, con el objeto de sustentar y probar el desacuerdo u oposición de los demandados frente al dictamen pericial inicial que presenta la **ANI** con sus demandas; postura que ajustada a la ley denota un criterio garantista frente al reclamo de los propietarios de los terrenos que son objeto de expropiación para que se les reconozca el justo precio de la tierra expropiada, siguiendo los lineamientos que reitera la Constitución y la ley en esta materia. Se anexan copias de tales actuaciones judiciales, que en mi modesto criterio considero que deben ser uniformes.

Es un hecho notorio en la región que el proyecto de infraestructura de construcción de la carretera **MULALO-LOBOGUERRERO**, ha tenido una demora que ya sobrepasa los cinco años hasta que finalmente el 23 de agosto de 2021, la **ANLA** otorgó la última licencia ambiental que requiere el proyecto, la cual se encuentra en estado de notificación y formulación de recursos por la vía administrativa. Este antecedente por si solo muestra la necesidad de que al propietario de la tierra se le permita presentar un nuevo dictamen que demuestre cual es el valor real de la tierra y se incluyan aquellos aspectos que se dejaron de valorar en el justiprecio inicial, para que finalmente en la venta forzada se produzca una indemnización acorde con la realidad del mercado inmobiliario, pues no debe olvidarse que la vigencia de un avalúo comercial es de un año y el que se aportó con la demanda tiene más de tres años.

Estas son las razones de hecho y de derecho que justifican ante el superior, la revocatoria del auto de fecha 13 de abril de 2021, para que en su lugar se tenga en cuenta el dictamen pericial presentado por la parte demandada, como fundamento de su desacuerdo con el avalúo inicial presentado por la parte demandante.

En los anteriores términos y con los argumentos que se dieron para el recurso de reposición, sustento el recurso de apelación concedido en la actuación.

Anexo digitalmente los documentos anunciados.

Cordial saludo,

RODRIGO LEAL TEJEDA
C. C. N. 14.941.032
T. P. No. 34.769 C. S. J.
Email: rodrigolealt@hotmail.com